

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**La Dott. Enrica Gironda Veraldi professionista delegato alla vendita, Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 199/2023 R.G.E. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 5.8.2024**

**avvisa**

che il giorno **19/03/2025 a partire dalle ore 17.45** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione depositata telematicamente in data 5.2.2024 dal ctu ing. Damiana Guarini, allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni pignorati.

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà dell'appartamento per abitazione di tipo economico sito nel Comune di Bari alla Via Dalmazia numero civico 90, primo piano, interno 3, con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno con piccola zona soppalcata, due vani utili, due balconi di cui uno verandato, con una superficie commerciale vendibile (SCV) pari a complessivi Mq 63. In Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio 98, particella 39, subalterno 4 - zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 85, superficie catastale totale escluso aree scoperte m<sup>2</sup> 84, rendita catastale € 568,10- Via Dalmazia n. 90, piano 1.

Confini: l'appartamento in oggetto confina: a Nord con cortile interno, ad Est con vano scala e altro

appartamento al piano contraddistinto dal numero di interno 2, a Sud con via Dalmazia, ad Ovest con altro stabile, salvo altri.

**Prezzo base: € 71.000,00 (euro settantunomila/00)**

**Offerta minima ammissibile: 53.250,00 ( euro cinquantatremiladuecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo di € 2.000,00 (euro duemila/00).**

**Legittimità urbanistica:** il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione, relativamente al piano terra è di vecchia realizzazione, mentre i piani superiori sono stati edificati in sopraelevazione in data anteriore al 01.09.1967 (art. 4 della legge 15/68 ed art. 40, 2° comma della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni)

Il primo, secondo e terzo piano dell'edificio di cui l'immobile oggetto di stima è porzione, sono stati dichiarati abitabili dal Comune di Bari in data 04.10.1951.

Non risultano autorizzazioni o condoni per la realizzazione della veranda, del servizio igienico con palchettone ed il vano cucina i quali devono ritenersi di abusiva realizzazione. Non vi è certezza ad opinione della scrivente se tali abusi siano stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967, sebbene gli stessi risultino accatastati nell'anno 1975.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano relativamente all'appartamento in oggetto, discrasie e difformità metriche, una diversa distribuzione interna, nonché l'abusiva realizzazione di una cucina, di una veranda e di un servizio igienico con palchettone realizzati, in parte, su una terrazza e sul balcone interno previsto in progetto.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario dei rilevati abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi, con l'esclusione dei descritti abusivi ampliamenti, che andrebbero demoliti e ridotti in

pristino, potranno ad opinione del ctu, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Gli abusi edilizi in questione, non si ritiene siano peraltro sanabili ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, essendo le ragioni di credito per le quali si interviene successive all'entrata in vigore della suddetta legge. Con riferimento ai descritti abusivi ampliamenti, gli stessi, ben difficilmente potranno essere completamente demoliti e ridotti in pristino essendo l'appartamento in oggetto posto al primo piano e dovendosi tener conto da un punto di vista statico delle fabbriche di proprietà di terzi poste ai piani superiori di cui non è noto lo stato dei luoghi. Quanto alla possibilità di attivazione della procedura soprannominata "fiscalizzazione" degli abusi edilizi di cui agli articoli 34 comma 2 e 33 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, che comunque non equivale ad una sanatoria edilizia, tenendo anche conto che non può escludersi la sussistenza di altri abusi edilizi nell'edificio che possano comportare una valutazione complessiva degli stessi da parte del Comune (Cfr. Cass. Pen. 18.05.2011 n. 19587; Cass. Pen. 09/01/2004, n. 291 - TAR Lombardia 04/04/2013, n. 840), ove si ritenga di dover presentare istanza, la stessa sarà subordinata a "motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale", il cui dirigente o responsabile dell'ufficio, ove il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, irrogherà una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile come nel dettaglio specificato nei relativi articoli a cui ci si riporta.

Non vi è conformità catastale in quanto dal confronto della planimetria catastale con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano alcune difformità e discrasie metriche con riferimento al balcone verandato ed al servizio igienico e ciò in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**1.- Offerte di acquisto.** Ognuno, tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 12/03/2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i

dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il Delegato alla vendita);
- la data di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con causale "Proc. Esecutiva n. 199/2023 R.G.E., (lotto unico), versamento cauzione", da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "PROC. ES. IMM. N 199/2023 R.G.E.", IBAN IT 84 R 01005 04199 000000009243 acceso presso BNL;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it).

-In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona**

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net spa;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

## **3. Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### 4. Gara e aggiudicazione

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. **La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dal 19/03/2025 dalle ore 17,45 fino alle ore 17.45 del 26/03/2025.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
  - il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), secondo Cass. n. 18421/2022 escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione

effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

E' possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie dall'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Bari, Via Roberto da Bari 135 e al numero di tel. 0809265158, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00., nonché dal Delegato alla vendita Dott.ssa Enrica Gironda Veraldi (tel. 0805247079, enricagironda@gmail.com) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al custode giudiziario.

Bari, 15.11.2024

Il professionista delegato  
*Dott.ssa Enrica Gironda Veraldi*