

**Avv. Marco Ventriglia**  
**Via Domenico Morea, n. 38**  
**70125 Bari**  
**Tel. 080/3009908**  
**Pec: avv.marcoventriglia@pec.giuffre.it**

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

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**L'avv. Marco Ventriglia, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 678/2018 R.G.Es.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 26.09.2023**

**Avvisa**

che il giorno **17 giugno 2025 a partire dalle ore 16.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) 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 di maggio 2019 redatta dall'Ing. Luigi Cea, elaborato allegato al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, ad ogni effetto di legge, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO UNICO**

Trattasi di Lotto Unico di vendita, costituito da:

**Proprietà dell'abitazione sita in Bari al secondo piano dell'edificio residenziale condominiale di via Nicolai civico 383** con accesso dal primo portoncino a sinistra per chi sale per le scale ed è censito come di seguito: Dati Catastali: Foglio 25, particella 1172, sub 12, zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 40 mq, rendita € 198,84.

L'unità immobiliare di che trattasi confina come segue: a nord con area scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà di omissis e di omissis, a sud con ballatoio di arrivo vano scala e chiostrina; a est con ballatoio di arrivo e vano scala; a ovest con edificio condominiale con accesso dal civico 385 di via Nicolai, di proprietà di omissis e omissis.

Il bene pignorato è un appartamento per la civile abitazione posizionato al secondo piano dell'edificio condominiale sito in via Nicolai, n. 383 in Bari. La zona urbana è definibile semicentrale ed in particolare l'edificio è parte dell'isolato successivo a quello in cui è ubicata l'ex Manifattura dei Tabacchi; inoltre è ubicato in un raggio di circa mt 1000 dal centro Murattiano, dalla sede Municipale, dalla Prefettura e dalla stazione, unitamente alle arterie stradali che immettono facilmente nella zona sud-ovest di Bari. E' parte di un tessuto urbano che si è consolidato nei primi anni del secolo passato e ha avuto un completamento con la graduale dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie a partire dalla fine della seconda guerra mondiale. L'edificio residenziale multipiano di cui è parte l'immobile pignorato, venne realizzato tra il 1923 ed il 1925 e successivamente accatastato il 25 maggio 1943. Percorrendo la via Nicolai nella direzione verso la via Brigata Regina, l'edificio è sito a mano destra ed è un fabbricato di quattro piani fuori terra con ampio prospetto principale rivolto a sud sulla via Nicolai. L'androne è molto lungo; distribuisce a due unità immobiliari poste a livello di piano rialzato e termina in un'ampia chiostrina coperta con lucernario finalizzata alla ventilazione ed illuminazione del vano scala e degli appartamenti che su di essa si

affacciano per i quattro piano sovrastanti. Non vi è l'ascensore. L'unità pignorata è sita al secondo piano sul rialzato e prospetta a sud e a est sul ballatoio di piano e sulla chiostrina; l'accesso è posto a sinistra di chi percorre il ballatoio del vano scala per immettersi sulla rampa di salita ai piani superiori. Entrando il vano ingresso funge da disimpegno che distribuisce frontalmente al vano pranzo-cucina ed a sinistra alla stanza da letto. L'appartamento pertanto è composto da queste due stanze principali e dal vano bagno oltre ad un accessorio con veranda. La porzione che funge da ingresso-disimpegno ha una superficie netta fruibile pari a mq 2,05 (m 1,51 x m 1,36); la restante parte, cucina pranzo, ha la superficie netta fruibile pari a mq 7,88 (m 2,68 x m 2,94). Complessivamente la superficie netta del vano è pari a mq 9,93. Il vano pranzo-cucina è aperto su di un balconcino trasformato in veranda ottenuta montando un'intelaiatura in anticorodal e vetri sul parapetto; la residua parte del balconcino è invece un volume lavatoio, già destinato a gabinetto. La superficie della veranda è pari a mq 0,70 e quella netta fruibile del lavatoio è pari a mq 0,65. Il detto vano pranzo-cucina immette altresì nel vano bagno che è costituito, più verosimilmente, da un antibagno ed il bagno. La porzione destinata a bagno prospetta con un finestrino a nord sul cortile scoperto dell'edificio. La superficie netta fruibile dell'ambiente è complessivamente pari a mq 3,85. L'appartamento è completato dalla stanza da letto che ha accesso a sinistra di chi entra nell'ingresso disimpegno. Si tratta di un vano di forma regolare rettangolare, di dimensioni in pianta pari a m 4,20 x m 3,80 e superficie netta fruibile pari a mq 15,96. Il vano prospetta con una finestra posta nell'angolo di sud-est sulla chiostrina coperta antistante il vano scala. La superficie complessiva netta fruibile dell'appartamento è pari a mq 32,06 e l'altezza netta utile interna è pari a mt 3,15. La superficie lorda è pari a mq 39,18 oltre a quella della veranda, pari a mq 0,71. L'appartamento è di tipo popolare così come appare anche l'intero edificio ed è caratterizzato dalle seguenti rifiniture. Il portoncino di ingresso blindato rivestito in legno a due ante tipo tanganica medio. L'anta principale dispone di una serratura con doppio cilindro di sicurezza, completa di maniglia e pomolo e spioncino. Le bussole interne sono di legno tipo pino ad un battente con maniglie in ottone di ottima marca, il tutto in ottime condizioni; la bussola della stanza da letto è conformata con la parte centrale delimitata da intelaiature in legno con interposte specchiature a vetri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinte a colori chiari, in buone ed idonee condizioni per la civile abitazione; l'impianto elettrico è posto sotto traccia, è caratterizzato da pulsantiere e prese di collegamento ma non vi è alcuna certificazione attestante la rispondenza dello stesso ai requisiti di legge. Non vi è l'impianto di riscaldamento ma vi è un boiler per l'acqua calda-sanitaria della capacità di trenta litri. Vi è l'impianto di distribuzione del gas ed il contatore è posto nel vano scala. La pavimentazione è in ceramica monocottura di colore chiaro ed in piastrelle rettangolari cm 50 x cm 25; la parete della porzione del vano che funge da cucina-è rivestita con piastrelle quadrate di lato pari a cm 20 a partire da un'altezza di mt 0,90 da terra e per un'altezza di mt 1,20. Il vano bagno contiene l'antibagno ed è dotato di piatto doccia, tazza a sedere bidet e lavabo, questi ultimi a sbalzo dalla parete. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura quadrate di lato pari a cm 20 ed il rivestimento si estende fino all'altezza di mt 2,05 ed è distinto in una fascia di base alta un metro costituita da piastrelle quadrate di colore celeste e di lato pari a cm 20 ed in una seconda sovrastante di pari altezza conformata da piastrelle quadrate simili a quelle già descritte ma di colore più tenue. Le due fasce di rivestimento sono separate da una striscia conformata da piastrelle quadrate di lato pari a cm 5. Infine il vano lavatoio contiene gli allacciamenti e gli scarichi per una lavatrice. In generale lo stato di manutenzione è buono ed è correlato al buon livello delle rifiniture. La vendita immobiliare non è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile già oggetto di precedenti compravendite. Risultano già trascorsi 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino. L'edificio è stato costruito negli anni compresi tra il 1923 ed il 1925 e tale indicazione viene fornita dagli atti consultati presso l'Archivio di Stato, atteso che presso il Comune di Bari è stato possibile reperire soltanto un'abitabilità inerente la soprelevazione dell'edificio con il quarto piano, risalente al 1951. Dagli atti dell'Archivio di Stato risulta che il progetto edilizio venne presentato su istanza di omismiss il 22 marzo 1923 e venne approvato dalla Commissione Edilizia nella tornata del giorno 24 marzo 1923. Non vi sono titoli riguardanti l'abitabilità che, peraltro, veniva istituita successivamente con il T.U. delle leggi sanitarie di cui al Regio Decreto n. 1265 del 1934 pubblicato sulla G.U. del 9

agosto 1934 n. 186. L'ulteriore dato afferisce all'accatastamento dell'unità immobiliare di che trattasi, avvenuto il 25 maggio 1943 con scheda n° 1.098.620 da parte del proprietario omissis. Non è stato possibile reperire alcun altro titolo.

L'accertamento è stato eseguito sia rispetto al progetto originario così come acquisito dagli atti dell'Archivio di Stato e sia rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale depositata nel 1943. Emergono due difformità: a) la veranda che chiude una parte del balconcino costituisce un ampliamento di volumetria dell'appartamento. Tale volumetria in ampliamento non è legittimata da alcun titolo edilizio e attualmente non è sanabile in quanto si tratta di volumetria che eccede quella per cui venne assentita la costruzione e per cui non può esservi l'accertamento di conformità (doppia conformità). b) Vi sono lievi modifiche all'interno dell'appartamento scaturenti dalla realizzazione di tramezzature con differente distribuzione. Tali tramezzi conformano l'antibagno. L'abuso definibile minore è suscettibile di sanatoria mediante la presentazione al Comune di Bari di una C.I.L.A. tardiva corredata di planimetria dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento edilizio, secondo il seguente procedimento. Preliminarmente, previa comunicazione all'amministrazione comunale di Bari, deve essere demolita la struttura che conforma la veranda e deve essere ripristinata la superficie scoperta del balconcino, con il ripristino del finestrone di prospetto. Immediatamente dopo, ha avuto il procedimento edilizio comunale consistente nel deposito e accettazione della C.I.L.A. tardiva. Ottenuto l'avvio dovrà essere depositata in Agenzia delle Entrate - Sez. Catasto Urbano di Bari un DOCFA contenente i dati e la planimetria di accatastamento conformi allo stato dei luoghi legittimo. Successivamente, con l'approvazione da parte del Catasto della detta planimetria aggiornata, la stessa andrà depositata al Comune di Bari quale atto integrativo della C.I.L.A. La C.I.L.A. sarà conclusa con gli adempimenti tecnici afferenti gli impianti idrico-sanitari ed elettrico. In ultimo dovrà essere richiesta la certificazione di agibilità, fatta salva l'attestazione di idoneità sismica, correlata alle opere murarie eseguite. Il costo della redazione del DOCFA e del deposito all'Agenzia delle Entrate, è pari a € 350,00. Il costo della C.I.L.A. è pari a € 1.500,00, unitamente alla corresponsione della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla localizzazione ed alle attuali risultanze catastali, innanzi riportate.

Ai fini dell'emissione del Decreto di trasferimento dell'immobile è da precisare - come già sopra riferito - che il deposito in Agenzia delle Entrate - Sez. Catasto Urbano di Bari del DOCFA contenente la planimetria di accatastamento aggiornata andrà effettuato dopo l'avvenuta demolizione della veranda abusiva in quanto allo stato attuale verrebbe rappresentata una situazione futura, ricadendo così in una rappresentazione falsata dell'immobile da vendere.

L'unità è sprovvista della certificazione di cui al D.lgs 19 /08/ 2005 n° 192 e ss.mm.ii. Il certificato potrà essere rilasciato soltanto dopo l'avvenuta demolizione della veranda previa asportazione delle strutture apposte sui parapetti, unitamente al ripristino del finestrone del vano cucina-pranzo.

All'atto della notifica del pignoramento (1-10-2018) la parte esecutata era intestataria ed unico proprietario dell'immobile staggito in forza dell'atto di compravendita rogato in Giovinazzo dal Notaio Dott. Reboli il dì 10 febbraio 2009 rep. n° 523839 e racc. n° 29496, atto regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Bari il 13 febbraio 2009 al n° 5715 r.g. e al n° 3984 del r.p.

### **Storia catastale del ventennio anteriore alla data del pignoramento**

L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà di omissis nato a omissis il omissis, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto, con atto di compravendita rogato dal Notaio Reboli Francesco il 10 febbraio 2009, Repertorio 523839/29496, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 febbraio 2009 ai NN.5715/3984 di formalità dai signori omissis nato a omissis il 07 dicembre 1931 e omissis nata a omissis il 16 giugno 1937. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Labriola Diego il 27 gennaio 1976, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 febbraio 1976 ai nn.3117/2817 di formalità. La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente il 1 ottobre 2018. Creditore pignorante: omissis (cf/p. IVA e n° di

iscriz. Reg imprese di omissis) con sede in omissis alla via omissis, in persona di omissis nata a omissis il omissis, rappresentato e difeso da omissis del Foro di omissis con studio in omissis alla via omissis. Data del verbale di pignoramento: 1 ottobre 2018 rep. 10017 per atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP della Corte di Appello di Bari e trascrizione r.g. n. 48267 e r.p. n° 34532 del di 5 novembre 2018, a favore di omissis (cf: omissis) con sede in omissis. Immobile oggetto del pignoramento nella quota di intera proprietà indivisa di omissis nato a omissis il omissis, consistente nella unità di civile abitazione sita in Bari alla via Nicolai civico 383, piano secondo identificata in NCEU Comune di Bari al fg. 25 ptc. 1172 sub 12, vani 3,5, p.2°, cat. A/4 superficie catastale totale mq 40, totale escluse aree scoperte mq 39, rendita € 198,84.

### **Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento**

Dall'esame del certificato notarile ed in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il di 5 novembre 2018 e per il ventennio antecedente al 01.10.2018, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile identificato in Catasto Urbano di Bari al foglio di mappa n° 25 con la particella n° 1172 sub 12 nonché per il proprietario dell'intera unità omissis nato a omissis il omissis:

- **Trascrizione:** Compravendita per atto rogato dal Notaio Reboli Francesco il 10 febbraio 2009, repertorio 523839/29496, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 febbraio 2009 ai nn. 5715/3984 in favore di omissis nato a omissis il omissis per i diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile staggito e contro omissis nato a omissis il omissis e omissis nata a omissis il omissis;
- **Iscrizione:** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Reboli Francesco il 10 febbraio 2009, repertorio 523840/29497, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 febbraio 2009 ai nn. 5716/816 di formalità in favore di omissis, con sede in omissis e contro omissis nato a omissis il omissis (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro omissis (capitale di Euro omissis);
- **Trascrizione:** Pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale Giudiziario UNEP Corte D'Appello di Bari il 01 ottobre 2018, Repertorio 10017/201.8, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 novembre 2018 ai nn.ri 48267/34532 di formalità in favore di omissis con sede in omissis e contro omissis nato a omissis il omissis (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

### **Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

- **Iscrizione:** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Reboli Francesco il 10 febbraio 2009, repertorio 523840/29497, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 febbraio 2009 ai nn. 5716/816 di formalità in favore di omissis, con sede in omissis e contro omissis nato a omissis il omissis (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro omissis (capitale di Euro omissis);
- **Trascrizione:** Pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale Giudiziario UNEP Corte D'Appello di Bari il 01.10.2018, Repertorio 10017/201.8, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 novembre 2018 ai nn.ri 48267/34532 di formalità in favore di omissis con sede in omissis e contro omissis nato a omissis il omissis (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati per il ventennio antecedente alla data del pignoramento**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: no.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: no

Atti di asservimento urbanistico: no

Altre limitazioni d'uso: no.

## Spese e stato di occupazione

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione immobile: non dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non esistenti.

Al momento del sopralluogo il bene immobile era abitato da omissis nata a omissis il omissis con minore a carico.

## Consistenza

Nel caso di stima comparativa di un bene immobile si considera ai fini valutativi la superficie commerciale. Detta superficie è costituita dalla superficie lorda coperta dell'unità immobiliare in esame e da quella delle pertinenze quest'ultime ragguagliate percentualmente a quella lorda coperta attraverso correttivi di omogeneizzazione. Ai fini della omogeneizzazione si adotta il principio dettato dall'allegato C del DPR 23 marzo 1998 n° 138, spiegato peraltro nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dal servizio OMI dell'Agenzia Delle Entrate. Per la costruzione principale viene presa in considerazione la superficie lorda dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, intesa convenzionalmente comprensiva anche della superficie occupata dalle tramezzature e dalle murature di tompagno. Tale superficie è integrata con quella dei vani accessori a servizio indiretto, quali soffitte e cantine e locali interrati/seminterrati nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali e nella misura del 25% qualora non comunicanti direttamente. La scala di comunicazione tra le superfici poste a più piani è calcolata nella misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, è computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 di superficie a cui si somma il 10% per la parte eccedente.

Il bene immobile in esame ha la seguente consistenza.

1) superficie totale lorda = mq 39,18

2) superficie della veranda = mq 0,71

La **superficie commerciale** sarà pari a:

1) superficie totale lorda = mq 39,18

2) superficie della veranda = mq 0,71

**Totale = mq 39,89**

**Destinazione S lorda (mq) Coeff. S commerciale**

abitazione 39,18 1 mq 39,18

veranda 0,71 1 mq 0,71

**Superficie commerciale totale mq 39,89**

## Valutazione complessiva del Lotto e determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima comparativo

Il momento della valutazione è riferito all'attualità. La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 39,89**.

L'immobile è sito in ampia zona munita di servizi di prima necessità ed anche di quelli a più ampio raggio di offerta, unitamente ad una completa dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali, di tipo popolare e in discrete condizioni d'uso e manutenzione. Al fine della prescelta dei comparabili di riferimento si identifica il segmento di mercato equivalente al foglio di mappa catastale in cui ricade la particella oggetto di stima e la corrispondente microzona catastale.

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche costruttive e con eguale livello di rifiniture e manutenzione, per quanto è stato possibile conoscere, hanno un valore che si aggira intorno ad un prezzo unitario pari a €/mq 1.500,00. Questo prezzo rappresenta **il valore unitario per metro quadrato** del bene in esame a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a: mq 39,89 x €/mq 1.500,00 = € 59.835,00 ed in c.t. pari a € **60.000,00**.

Il più probabile canone di locazione che è possibile attribuire al bene immobile di che trattasi, è valutabile in €/mq \* mese **7,50**, risultando tale prezzo unitario di locazione compreso tra un minimo pari a €/mq 4,00 ed un massimo pari a €/mq 9,00 adottato per il segmento di mercato in esame, sulla base delle condizioni d'uso del bene immobile.

La superficie è la seguente.

a) superficie utile netta fruibile mq 32,06

b) superficie della veranda mq 0,71

Omogeneizzando le superfici con il medesimo criterio sopra precisato ed adottato per la stima comparativa, si ottiene:

**Destinazione S netta (mq) Coeff. S reddituale**

residenziale coperta 32,06 1 mq 32,06

veranda 0,71 1 mq 0,71

**Superficie commerciale totale mq 32,77**

Il canone mensile risulta essere pari a

€/mq\*mese 7,50 x mq 32,77 = €/mese 245,77; quello annuo pari a € 2.949,30.

L'ammontare delle deduzioni, a conti fatti, può essere contenuto nella misura annua complessiva del 21,00 % del precisato reddito lordo, pertanto le deduzioni ammontano a: €/anno (0.21 x 2.949,30 )

= € 619,35 per anno. Il reddito netto da capitalizzare, al tasso di capitalizzazione assunto pari

al 3,50 % risulta essere: RN = €/anno (2.949,39 - 619,35) = €/anno 2.330,04. Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi è pertanto pari a:

VM = 2.330,04 x 100/3,50 = € 66.575,57 ed in c.t. pari a € **66.000,00**.

### **Il più probabile valore di mercato del bene immobile**

I due più probabili valori di mercato stimati per il bene immobile in oggetto, il primo pari a € 60.000,00 ed il secondo pari a € 66.000,00 sono molto vicini tra di loro; l'intervallo entro il quale è possibile identificare la media dei due valori è molto stretto, per cui è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

€ 60.000,00 + 66.000,00/2 = € **63.000,00**

**Riepilogo Immobile S commerciale Val. di Mercato V Diritto e Quota appartamento Mq 39,89 €**

**63.000,00 € 63.000,00 (1/1)**. Pertanto **il valore commerciale unitario per metro quadrato** del bene in esame è pari a €/mq 1.579,34.

### **Adeguamenti in riduzione e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 9.450,00

- costi per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile € 2.500,00

- DOCFA € 350,00

-verifica impianto elettrico-certificazione € 500,00

-verifica impianto termico-certificazione € 500,00

-certificazione energetica € 300,00

**Totale € 13.600,00**

### **Prezzo base d'asta del lotto unico**

**Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.000,00**

Non sono note formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. L'unità pignorata non è gravata da vincoli storico-artistici; non è gravata da censo, livello o uso civico. Il bene pignorato non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica estimativa redatta dal C.T.U. Ing. Luigi Cea a cui si fa pieno e ampio riferimento, circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del

presente avviso.

**Stato di occupazione: occupato sine titolo da soggetto diverso dal debitore esecutato**

Prezzo base: € **23.428,00** (euroventitremilaquattrocentoventotto/00).

Offerta minima ammissibile: **17.570,00** (eurodiciassettemilacinquecentosetta/00)

Rilancio minimo di € **700,00** (eurosettecento/00)

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1. Offerte di acquisto.** Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare 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 Gruppo Editoriale Post 77 (Edizioni Web S.r.l.) operante sulla piattaforma web [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it).

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 10 giugno 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, oltretutto 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.

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.

**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 (Delegato);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla **"proc. Esec. R.g.e.i. 678/2018 Trib. Bari"** - **IBAN: IT63V010050419900000067818.**

- 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 per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**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 minorenne, 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 amministrato 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.

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

Il bonifico con causale **"Proc. Esecutiva n. 678/2018 R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata 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 Gruppo Editoriale 77 Post (Edizioni Web S.r.l.);
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.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 web [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi**, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.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) La durata della gara è fissata in giorni 5 (lavorativi escluso il Sabato e la Domenica) a far data **dalle ore 16:00 del 17 giugno 2025 sino alle ore 16:00 del 24.06.2025**. 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.

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 nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria 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.

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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

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 web [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.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 web [tribunaliitaliani.it](http://tribunaliitaliani.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 (entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura) **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.

Altre informazioni potranno essere richieste al Delegato alla vendita Avv. Marco Ventriglia (tel. 080.3009908 – e-mail: [studiolegaleventriglia@virgilio.it](mailto:studiolegaleventriglia@virgilio.it)) e sul sito internet [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it) con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 03 marzo 2025

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Marco Ventriglia**