

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. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 165/2020 R.G.Es.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 05.07.2023

Avvisa

che il giorno **24 settembre 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 del 22.12.2021 redatta dall'Ing. Maria Gabriella Caizzi, 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 di vendita, costituito dal diritto di proprietà sul seguente bene immobile: *"Teatro in Adelfia (Bari), alla Via Santa Maria della Stella. In Catasto al fg 14, particelle 32 sub 16 e 35 sub 14, cat D/3 di proprietà omissis nella misura 1/1.*

Trattasi di vasto immobile a piano terra ed a piano interrato di un edificio costituito da piano interrato, piano terra e primo piano, edificio al suo interno molto articolato avendo subito rimaneggiamenti nel tempo. L'edificio ha posizione angolare ed affaccia su un'ampia piazza dotata di verde nelle immediate vicinanze di un giardino urbano del quartiere di Canneto nel Comune di Adelfia servito da linee di mezzi pubblici extraurbane, da negozi e servizi. Posto nelle vicinanze del centro storico si erge all'incrocio di due assi viari principali provenienti uno da Bari e l'altro da Sannicandro. Lo stabile ha caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di fine '800 senza alcuna rilevanza architettonica anche perché soggetto a ripetuti rimaneggiamenti. Il piano terra dell'immobile, ha quattro accessi diretti dalla strada, uno su via Cavaliere D. Nicassio con civico 1/A, due affiancati su via Santa Maria della Stella con civici 93 e 95 ed uno su vico Santa Maria della Stella con civico 8. La pianta è articolata e costituita da più ambienti. La struttura è in muratura portante in pietra calcarenitica con volte a vela. Gli ambienti di servizio sono definiti da setti e controsoffitti in cartongesso. Il piano interrato ha due accessi diretti dalla strada, uno su via Cavaliere D. Nicassio con civico 1/C, ed uno su vico Santa Maria della Stella con civico 6. Attualmente l'accesso dall'interno del piano terra è murato mentre è attivo un accesso attraverso altra proprietà confinante. La pianta, che si sviluppa per lo più al di sotto dell'immobile costituente il piano terra ad una quota di calpestio di circa meno 4 metri sotto il livello stradale, è articolata e costituita da più ambienti, alcuni ciechi altri areati da finestre a bocca di lupo o dagli accessi diretti dalla strada. La struttura è in muratura portante in pietra calcarenitica con volte a vela. Gli ambienti più piccoli o di servizio sono definiti da setti in cartongesso.

L'immobile a piano terra, confina ad ovest con via Cavaliere D. Nicassio e con altro immobile di piano terra individuato catastalmente con fg. 14, p.lla 32 sub 12 di proprietà di *omissis*, ad est con vico Santa Maria della Stella, con altro immobile individuato catastalmente con fg. 14, p.lla 35 sub 15 cat. D/3 di proprietà di *omissis* e *omissis*, e con il vano scala individuato dal civico 4 di vico Santa Maria della Stella che conduce ai piani superiori della parte retrostante dello stesso stabile, a nord con edificio per civile abitazione di nuova costruzione realizzato sulla particella confinante n. 1455 del foglio 14, a sud con Via Santa Maria della Stella e con il vano scala individuato dal civico 97 di via Santa Maria della Stella che conduce al primo piano dello stesso stabile. A piano interrato confina ad ovest con terrapieno via Cavaliere D. Nicassio, ad est con vico Santa Maria della Stella, a nord con terrapieno confinante con la p.lla n. 1455, a sud con terrapieno Via Santa Maria della Stella estendendosi al di sotto della sede stradale.

E' individuato catastalmente, nella sua interezza, nel catasto fabbricati del comune di Adelfia al foglio 14, p.lla 32, sub. 16 graff. alla p.lla 35 sub. 14, via Santa Maria della Stella n. 95, piano T-S1 Cat. D/3, classe 3, rendita catastale € 6.783,00. L'immobile con destinazione D/3 (*Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili*) ha accesso da Via Cavaliere Domenico Nicassio n. 1/A, da via Santa Maria della Stella nn. 93 e 95 e da Vico Santa Maria della Stella n. 8.

Si presenta attualmente in condizioni di profondo degrado provocato da atti di vandalismo perpetrati al suo interno a causa dello stato di abbandono da parte della proprietà. Infatti la porta di ingresso su vico Santa Maria della Stella non aveva serratura efficace. Ciò ha avuto come diretta conseguenza che nulla è rimasto di ciò che lo caratterizzava come edificio per concerti e spettacoli. Entrando da vico Santa Maria della Stella si percorre un corridoio che conduce ad un piccolo ambiente circolare coperto da una cupola con ai lati degli ambienti di ridotte dimensioni probabilmente destinati tra l'altro a guardaroba, e uno a riserva idrica essendo ancora presente un serbatoio. Proseguendo sulla destra è presente un ambiente a cui si accede attraversando tre archi realizzati in un setto in muratura, sulla parete di fronte si aprono due porte che conducono alle toilettes, una per uomini l'altra per donne, in condizioni di fatiscenza con parti di controsoffitto crollate. Sulla sinistra si apre un vasto ambiente con pianta quasi quadrata con volta a vela che immette ad un ambiente di dimensioni e forma simile che corrisponde agli accessi su via Santa Maria della Stella e, salendo alcuni gradini, ad un ambiente più grande con pianta rettangolare corrispondente all'ingresso su via Nicassio ed illuminato da una finestra che apre su via Santa Maria della Stella. Il varco arco che, per quanto risulta dalla planimetria catastale, immetteva nel vano scala che conduce al piano interrato, risulta murato. Le pareti e le volte sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco scrostati per devastazione o umidità di risalita in più punti, le pareti in cartongesso di divisione o di chiusura di cavedi per impianti sono devastate. La pavimentazione in resina è distrutta. Gli impianti elettrico, idrico, fognante, di condizionamento risultano fatiscenti se non completamente divelti. Gli infissi esterni e le porte d'ingresso in ferro appaiono in pessime condizioni. L'altezza interna del colmo delle volte varia da 3,00 a 4,70 m a seconda degli ambienti.

Al piano interrato, di fatto attualmente separato dal piano terra, si accede da Via Cavaliere Domenico Nicassio n. 1/C e da Vico Santa Maria della Stella n. 6. Inoltre attualmente ha accesso dal locale confinante a piano terra attraverso una porta adiacente a quella legittima di collegamento con il piano terra dello stesso immobile oggetto di pignoramento, attualmente murata. L'attuale accesso "illegittimo" avviene attraverso una porta che immette in un vano scala con rampe con struttura metallica; l'arrivo a piano interrato della rampa metallica è frontistante all'arrivo della singola rampa in muratura proveniente dall'accesso legittimo su Vico Santa Maria della Stella n. 6 raggiunto il piano interrato sulla sinistra, attraversato un ampio arco, si apre un ambiente con volta a crociera occupato disordinatamente da masserizie. Tale situazione non ha permesso la esatta valutazione delle condizioni dello stesso. Certo è che è apparso ammalorato da infiltrazioni di acque dal terrapieno e/o dal piano stradale. Infatti è presente una porticina che immette in un ripostiglio inaccessibile a causa dello stato di fatiscenza. Frontalmente all'arrivo dalla scala si apre una porta che immette in un ambiente non presente nella planimetria asseverata e denunciata all'UTE il cui setto murario è disegnato in rosso nella planimetria redatta dalla scrivente. Attraverso detto ambiente si accede ad una stanza con volta a crociera dalla quale si accede, sulla sinistra

percorrendo pochi gradini, ad un ambiente definito guardaroba nelle planimetrie asseverate, attualmente in disuso perchè umido e fatiscente. Voltando a destra si accede ad un corridoio di distribuzione che conduce verso sinistra in fondo alla zona servizi igienici in condizione di totale fatiscenza per infiltrazioni dal piano stradale infatti tali ambienti si trovano oltre il perimetro dell'edificio sovrastante e si incuneano per diversi metri al di sotto della strada come rilevabile dalla planimetria allegata. Sulla destra, percorrendo il corridoio suddetto si aprono due ambienti. Il primo a sua volta immette in un secondo ambiente ambedue con volte a crociera.

Il tramezzo che genera il secondo ambiente che si incontra percorrendo il corridoio non è presente nelle planimetrie asseverate. Attraverso questo secondo ambiente, salendo alcuni gradini, si raggiunge un locale che prende aria e luce da una finestra a bocca di lupo che si apre su via Nicassio. Percorrendo il corridoio verso destra si accede ad un ambiente che immette alla rampa di scale dell'accesso su via Nicassio civico 1/C e ad un altro ambiente ulteriormente sottoposto.

I solai, le volte e le pareti sono intonacati a civile e tinteggiati di colori vari, scrostati in più punti per umidità di risalita dal piano di fondazione. La pavimentazione prevalente è in gress ceramico color antracite e risente dell'umidità di risalita suddetta. L'impianto elettrico è funzionante con luci di emergenza ma non sono state fornite certificazioni, l'impianto idrico-fognante, viste le condizioni in cui versano i servizi igienici, necessita di rifacimento integrale. Le porte d'ingresso in ferro attualmente non sono in uso ed appaiono in pessime condizioni. L'altezza interna del colmo delle volte varia da 3,25 a 3,50 m a seconda degli ambienti, il dettaglio delle altezze nette degli ambienti è riportato nella planimetria allegata.

L'immobile nella sua interezza è dotato di APE allegato all'ultimo atto di compravendita del 28 giugno 2017 in base alla quale attestazione risulta attribuita la classe energetica F.

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo, quello dell'edificio nel suo complesso necessita di intervento di manutenzione a causa di quadri di degrado infiltrativo. Urbanisticamente ricade in *zona omogenea B: "Programma di Fabbricazione Vigente 6 giugno 1990". Contesto urbano di interesse storico- Modalità attuativa diretta.* La zona quindi è centrale e ben servita da infrastrutture e servizi.

Per quanto è stato possibile conoscere non è presente alcuna forma di condominio legalmente organizzato.

La superficie commerciale del piano terreno è di mq 250 mentre la netta calpestabile è di mq 203 escluso il vano scala che ha superficie netta di 12,00 mq. La superficie commerciale del piano interrato è di mq 337 mentre la superficie netta calpestabile è di mq 226.

Situazione catastale, variazioni e difformità

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE, denunciata in data 29 giugno 2020 in occasione delle ultime opere regolarmente asseverate presso l'UTC, per mezzo di CILA depositata l'11 giugno 2020 avente ad oggetto il solo piano interrato, risulta conforme allo stato dei luoghi del piano terra a meno della porta di accesso al vano scala che conduce al piano interrato attualmente murata e solo parzialmente conforme allo stato dei luoghi del piano interrato per la presenza di alcuni tramezzi in cartongesso. Lo stato dei luoghi attuale del piano terra, a meno della porta di accesso al vano scala che conduce al piano interrato, è stato asseverato con DIA del 12 febbraio 2001 con la quale si denunciava, oltre alla manutenzione dell'impianto elettrico, anche la demolizione di un soppalco presente. Di questa modifica non è stata presentata planimetria catastale.

La pratica edilizia che ha generato l'immobile nella sua interezza nell'attuale consistenza risale al 5 aprile 1991 quando fu rilasciata dall'UTC Concessione edilizia n. 1991/026 per ristrutturazione/ridistribuzione interna e cambio di destinazione d'uso su istanza di omissis e omissis su progetto di omissis aventi ad oggetto le part.lla 32 subb. 1-2-4-5-6-7-8-9, 35 subb. 1-2-3 del foglio 14, cui fece seguito la denuncia presso l'UTE delle nuove unità immobiliari tra le quali la p.lla 35 sub 4 graffata p.lla 32 sub 11 che saranno poi soppresse con docfa per "*Variazione in soppressione del 25/01/2005, pratica n. BA0031504, in atti dal 25/01/2005 - VARIAZIONE - VSI - FUS - RST - VDE (n.5367.1/2005)*", che ha soppresso i subb 3-11 della p.lla 32 e 4 della p.lla 35 e generato gli attuali identificativi catastali con l'attribuzione della Categoria D/3, infatti sebbene

urbanisticamente nella C.E. del 1991 l'immobile veniva individuato come destinato ad attività terziaria e nella DIA del 2000 veniva descritto come "locale pubblico", catastalmente ha mantenuto la categoria A/3 fino al 2005. Da quanto risulta nell'atto di acquisto del 2019, nel 2005 è stato rilasciato Permesso in sanatoria di illeciti edilizi n. 2 del 27 gennaio 2005 per "*fusione di porzione di immobili, apertura di varchi interni, realizzazione di tramezzature e opere interne varie, cambio di destinazione d'uso, modificazione della sagoma delle scale interne, ampliamento di servizi igienici e realizzazione di impianti tecnologici.*" A seguito di istanza della scrivente, l'UTC non ha fornito copia di tale pratica in sanatoria della quale però resta la denuncia presso il Catasto come riportato nella visura storica allegata.

Il frazionamento di fatto con chiusura della porta di comunicazione tra i due piani e la messa in comunicazione del piano interrato con l'adiacente subalterno 15 della p.lla 35, e la diversa distribuzione interna del piano interrato, ricadono nella fattispecie prevista dal comma 5 art. 6 bis del DPR 380/2001 per la quale è prevista una sanzione che ammonta ad € 1.000,00 con il deposito di CILA in sanatoria per "frazionamento non dichiarato, diversa distribuzione interna e fusione di porzione non omogenea" (salvo diversa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico competente). Contestualmente alla sanatoria edilizia, necessita produrre DocFa presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio con il deposito della denuncia di frazionamento. Non essendo trascorsi cinque anni dall'ultimo atto con valore legale da cui risulta ancora attivo il collegamento tra i due piani, la sanzione catastale per ritardata denuncia può essere massimo di 1.032,00 euro, più le spese e le competenze professionali delle pratiche a farsi, il tutto senza richiesta di cambio di destinazione d'uso nè catastale nè urbanistico. Il costo dell'iter completo per sanare le difformità rilevate e legittimare il frazionamento di fatto, comprensivo di oneri professionali, può essere stimato in 5.000,00 Euro. Il piano terra dell'immobile, così come descritto, verte in stato di abbandono e non risulta nessun contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio mentre il piano interrato è stato locato fino al 17 settembre 2022 quando la conduttrice dei locali a piano interrato ha chiesto ed ottenuto, la rescissione del contratto di locazione.

Titoli di provenienza del lotto unico

All'atto della Trascrizione del pignoramento emesso da Corte d'Appello di Bari Tribunale di Bari in data 26-05-2020 con repertorio N. 2446/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 11-06-2020 con nn. 20963/14535 contro *omissis* a favore di *omissis* per il diritto di proprietà 1/1, in esso così individuato e così costituito: "*Teatro in Adelfia (Bari), alla Via Santa Maria della Stella. In Catasto al fg 14, particelle 32 sub 16 e 35 sub 14, cat D/3 di proprietà omissis*" per il diritto di proprietà 1/1 l'immobile risultava di proprietà esclusiva dell'escutato *omissis* in forza di Atto Notarile di compravendita Notaio *omissis* in Bari, contro *omissis* con sede in *omissis* trascrizione del 09/10/2019 - Registro Particolare 32175 Registro Generale 44799 Repertorio 38298 del 27/09/2019. Ad *omissis* perveniva in forza di Atto Notarile di compravendita Notaio *omissis* in Bari del 28 giugno 2017 Repertorio 35408, trascritto a Bari il 17 luglio 2017 ai nn. 30334/21388, contro *omissis* a cui perveniva in virtù dell'atto di compravendita a rogito di *omissis*, notaio in Bari, in data 31 maggio 2002, repertorio 48852/14103, registrato a Bari il 18 giugno 2002 aln. 6849/1T e trascritto a Bari il 6 giugno 2002 ai nn. 24208/17248 contro *omissis* per la proprietà della particella 32 sub 3 ed in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bari-Sez. Fallimentare in data 24 ottobre 2002 RF n. 11861 Rep. n. 4813 CR n. 11412, registrato a Bari il 31 ottobre 2002 al n. 10603 e trascritto a Bari il 25 novembre 2002 ai nn. 51431/36934 contro *omissis* nato ad Adelfia il 24 aprile 1934 per la particella 32 sub 11 graffata alla 35 sub 4. L'unità urbana distinta con le prc.32/11-35/4 p.T-S1 ctg.A/2 vani 9 scaturiva da nota di variazione per frazionamento e fusione n.1179.1-4/1991 del 22/03/1991 in atti dal 28/03/1991, dalle prc.32/1 ctg.A/4 vani 2,5; prc.32/2 ctg.A/4 vani 2; prc.32/4 ctg.A/5 vani 1,5; prc.32/5 ctg.A/5 vani 1; prc.32/6 ctg.A/5 vani 1 e pro.35/1 ctg.A/4 vani 4,5.

Le unità immobiliari contraddistinte da foglio 14 ptc.32/1; ptc.32/4; ptc.32/5 e ptc.32/6 al 05/07/1989 appartenevano a *omissis*, al quale pervennero in separazione di beni dai coniugi in regime di comunione legale *omissis* e *omissis*, in virtù di atto di compravendita per Notar *omissis* del 05/07/1989 trascritto a Bari il 28/07/1989 al n. 30722 d'ordine e n. 25064 di particolare.

Le unità immobiliari contraddistinte da foglio 14 ptc.32/2 e ptc.35/1 al 30/10/1989 appartenevano a omissis (in regime di separazione dei beni) al quale: - la prc. 32/2 era pervenuta da omissis, omissis, omissis e omissis, per 1/4 ciascuno, - la prc.35/1 era pervenuta dai omissis, omissis e omissis proprietari unitamente alla madre omissis usufruttuaria parziale, in virtù di atto di compravendita per Notar omissis reg.to a Bari il 14/11/1989 al n. 14323/V e ivi trascritto il 15/11/1989 al n. 44787 d'ordine e n. 36046 di particolare.

Inoltre, in merito alla provenienza e proprietà dell'immobile, per quanto acquisito dalla documentazione prodotta e allegata al fascicolo di parte procedente (Certificato Notarile a firma di omissis notaio in Parabita Distretto di Lecce datato 06-07-2020), e dai documenti acquisiti dalla scrivente presso l'ufficio RRII, l'immobile è attualmente gravato dalle seguenti formalità:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale n.6195 d'ordine e n.823 di particolare del 11/02/2020 rep. 439 del 30 gennaio 2020 a favore omissis contro omissis - decreto ingiuntivo Tribunale di Bari - per € 75.000,00 di cui € 53.780,85 s.c. su *"Teatro in Adelfia (Bari), alla Via Santa Maria della Stella. In Catasto al fg 14, particelle 32 sub 16 e 35 sub 14, cat D/3 di proprietà sig. omissis"*.
- Trascrizione di Pignoramento immobiliare n.20963 d'ordine e n.14535 di particolare del 11/06/2020 - a favore omissis contro omissis - Uff.Giud.C.A. di Bari rep. 2446/2020 del 26/05/2020
- fino alla concorrenza di € 56.706,29 oltre interessi e spese - gravante su *"Teatro in Adelfia (Bari), alla Via Santa Maria della Stella. In Catasto al fg 14, particelle 32 sub 16 e 35 sub 14, cat D/3 di proprietà omissis."*

Il piano interrato del compendio pignorato, come già evidenziato, è frazionato di fatto era locato ad omissis in forza di contratto di locazione stipulato in data 27-12-2019, antecedente alla trascrizione del pignoramento, con durata dal 01-12-2019 al 30-11-2025 per un ammontare di € 9.600,00/anno. Il contratto che aveva validità di 6 anni è da considerare rescisso a far data in data 15 ottobre 2022 su istanza del conduttore per gravi deficit igienici.

Per quanto dichiarato dall'Avv. omissis in qualità di difensore di omissis che ha condotto il locale a piano interrato fino al 17 settembre 2022 è in corso una ATP ai sensi dell'Art. 696 bis c.p.c., promossa dalla stessa omissis c/ omissis e omissis finalizzata a *"determinare la causa e l'origine dei fenomeni alluvionali dei locali siti in Adelfia alla Via Vico Santa Maria della Stella 6 nonché l'ammontare dei danni patiti dalla istante, il nesso di causalità, in vista di una composizione bonaria della lite volta in primo luogo alla messa in sicurezza dei locali in questione e alla definitiva risoluzione della problematica de quo nonché al risarcimento del danno."* (Ricorso n ex art. 696-bis c.p.c. RG 10063/2021). E' doveroso precisare che la proprietà dell'immobile non si è costituita nel suddetto Ricorso per ATP.

Non risultano, con i limiti di accesso alle informazioni e fatto salvo quanto già esposto, formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico degli acquirenti. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e l'immobile non risulta avere vincoli storico-artistici.

Metodologia di stima

Preliminarmente si precisa che attualmente l'immobile, in particolare il piano terra, non ha più alcun elemento che lo caratterizzi come locale per pubblici spettacoli destinazione catastale D3 oltre ad essere in condizioni di fatiscenza generalizzata. Inoltre le normative attualmente in vigore che devono essere rispettate da locali adibiti a "pubblici spettacoli con fini di lucro" sono molto rigide e restrittive per cui potrebbe non essere più possibile o economicamente conveniente mantenere tale destinazione d'uso. In base a tutto quanto preliminarmente precisato si è ritenuto di effettuare la stima sulla base di una generica destinazione d'uso commerciale.

Procedimento di stima: ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è stato usato il sistema di stima comparativa basato sull'utilizzo dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili simili come termini di paragone del confronto estimativo considerando la comparazione diretta fra il bene oggetto di stima con immobili simili insistenti nella stessa zona, oggetto di recenti compravendite nello stesso mercato omogeneo. Da tale processo di indagine si desume il più probabile valore di mercato che però andrà calibrato sulle reali condizioni dell'immobile da stimare, le dimensioni, le potenzialità d'utilizzo ecc.

I parametri di raffronto utilizzati sono analiticamente descritti all'interno della relazione peritale a firma della CTU Ing. Maria Gabriella Caizzi.

L'immobile nella sua interezza è frazionabile sia realizzando (o consolidando legittimamente) il frazionamento di fatto tra piano terra e piano interrato, sia frazionando ulteriormente il piano terra e il piano interrato essendo ambedue le parti di fabbricato dotate di più accessi indipendenti.

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: La CTU Ing. Maria Gabriella Caizzi ha stimato il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile (dicembre 2022), nello stato di fatto di cui alla descrizione suesposta in: € 327.440,00. Tuttavia, poiché la procedura chiede che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti e considerati altresì i costi di sanatoria per il frazionamento non dichiarato da eseguire tramite CILA in sanatoria e successiva redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate-Territorio (che può avere un costo complessivo di 5.000,00 Euro comprensive di sanzioni amministrative, diritti e competenze professionali), il prezzo da porre a base d'asta è di € 274.074,00 (euroduecentosettantaquattromilasettantaquattro/00).

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita del 05.07.2023 e della perizia tecnica estimativa redatta dal C.T.U. Ing. Maria Gabriella Caizzi in data 22.12.2022 cui si fa pieno e ampio riferimento circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso.

Stato di occupazione: libero.

Prezzo base: **€ 74.000,00** (eurosettantaquattromila/00)

Offerta minima ammissibile: **€ 55.500,00** (eurocinquantacinquemilacinquecento/00)

Rilancio minimo di **€ 2.200,00** (eurodueemiladuecento/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 web www.astetrasparenti.fallcoaste.it.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 17.09.2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **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.

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. 165/2020 Trib. Bari**" - **IBAN: IT04 A 01005 04199 000000005967**.
- 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. 165 del 2020 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.

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 Astetrasparenti.it S.r.l.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetrasparenti.fallcoaste.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 www.astetrasparenti.fallcoaste.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.astetrasparenti.fallcoaste.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 24 settembre 2025 sino alle ore 16:00 del 01 ottobre 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.astetrasparenti.fallcoaste.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 www.astetrasparenti.fallcoaste.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) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e pvp.giustizia.it con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 13.05.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Ventriglia

