

Avv. Maria Consuelo D'Armento
Via Domenico Morea, n. 38
70125 Bari
Tel. 080/3009908

Pec: avv.consuelodarmento@pec.giuffre.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Maria Consuelo D'Armento, professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Marisa Attollino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 350/2024 R.GEs.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 15.04.2025

AVVISA

che il giorno **28 ottobre 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 redatta dal CTU Ing. Franco Maurizio che dovrà essere consultata 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 dalla piena proprietà di:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari, n. 90/F; Catasto Fabbricati: Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14, Categoria A3, Cl.4, Cons. 5,5 vani, Superficie catastale Totale 109 (escluse aree scoperte 99) mq, Rendita € 426,08, Piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari, n. 90/H; Catasto Fabbricati: Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50, Categoria C6

Bene N° 1 - Descrizione immobile

Appartamento di circa 99 metri quadrati, sito al terzo piano di uno stabile condominiale di costruzione 2008, composto da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere di cui una, quella con affaccio sulla pubblica via, dotata di bagno privato e guardaroba, oltre ad ampie balconate (circa 54 mq) su interno ed esterno. La vendita del bene non è soggetta IVA. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile confina con strada privata su due lati, con la rampa carrabile di accesso al piano interrato, con vano scale e con altro appartamento dello stesso piano.

Risultano discrepanze tra la situazione reale e la planimetria catastale. In particolare: all'interno della camera da letto fronte strada risulta lievemente ridotto il bagno privato (esistente in planimetria) a favore del piccolo vano guardaroba non riportato in planimetria; sul balcone fronte strada è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anche a protezione della caldaia; all'estremità sinistra del balcone opposto, in adiacenza alla cucina, è stato realizzato un piccolo vano

utilizzato come lavanderia.

L'appartamento è in ottimo stato conservativo.

Lo stabile di cui l'immobile è parte ha fondazioni e strutture in elevazione in c.a. con orizzontamenti latero-cementizi. Esso è composto da piano seminterrato prevalentemente ad autorimessa, da quattro piani superiori (compreso il rialzato), tutti destinati a civile abitazione, e dal lastrico solare. Il piano seminterrato è raggiungibile pedonalmente dal vano scale e carrabilmente da apposita rampa con accesso dalla via principale. Il fabbricato è dotato di ampi balconi su entrambi i fronti. Il prospetto principale è caratterizzato dalla presenza di parapetti in parte in cemento a faccia vista e in parte costituiti da ringhiere in ferro a disegno semplice. La stessa tipologia di ringhiera è stata utilizzata per il prospetto opposto.

L'androne di accesso e il vano scale sono rivestiti in granito. Lo stabile è dotato di ascensore posto al centro del vano. Ogni piano vede la presenza di due unità abitative. L'appartamento in esame è quello di terzo piano sul rialzato con ingresso a destra di chi esce dall'ascensore.

L'accesso è difeso da portoncino blindato con cilindro europeo oltre il quale vi è un grande vano giorno con angolo cottura che dispone di accesso ai due balconi. Di fronte all'ingresso c'è la porta che conduce al disimpegno zona notte dal quale si accede al bagno e alle tre camere da letto, due con accesso al balcone su fronte secondario e una con accesso al balcone su fronte principale. Quest'ultima è dotata di bagno privato e vano guardaroba.

La zona giorno è caratterizzata dalla presenza di un controsoffitto architettonico che ospita i faretti per l'illuminazione diffusa. I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro e grande formato in tutta la casa a eccezione del bagno principale pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche di colore scuro. Questo è dotato di vasca da bagno rettangolare, lavabo, bidet e wc (sospesi) con cassetta a scomparsa e scaldasalviette.

Il bagno privato è invece rivestito con piastrelle tipo mosaico ed è dotato di piatto doccia con relativo box in cristallo temperato. Anche qui vi sono pezzi igienici sospesi, cassetta a scomparsa e scaldasalviette. Essendo privo di finestre, l'aerazione è garantita da apposito estrattore elettrico. Sono visibili segni di condensa a soffitto.

La parete ospitante l'angolo cottura è rivestita con piastrelle rettangolari di colore scuro.

Gli ampi balconi sono pavimentati con piastrelle ceramiche per esterni. Il balcone sul lato interno è dotato di tende plastiche a protezione dagli agenti atmosferici.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne, alcune delle quali scorrevoli entro muro, sono in legno tamburato.

La parte impiantistica è stata dichiarata a norma in sede di atto di compravendita. Non si dispone delle dichiarazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento (tranne che per i bagni) e funziona a mezzo di caldaia murale a gas che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria. C'è impianto di allarme.

L'immobile è occupato dalla parte esecutata e dai figli minori.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Bene N° 1 - Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Bari il 29/05/2008, Reg. gen. 24649 - Reg. part. 4820, a favore di omissis contro omissis e omissis, rogante: Notaio Giuseppe Ladisa, Data: 28/05/2008, N° repertorio: 46619, N° raccolta: 9497
- Ipoteca legale derivante da ruolo, iscritta a Bari il 24/12/2012, Reg. gen. 47973 - Reg. part. 6055, a favore di Equitalia Sud SpA contro omissis, Data: 20/12/2012, N° repertorio: 1602, N° raccolta: 1412
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ipoteca della riscossione, iscritta a Bari il 16/11/2015, Reg. gen. 42229 - Reg. part. 6022, a favore di Equitalia Sud SpA contro

omissis, Data: 13/11/2015, N° repertorio: 3582, N° raccolta: 1415

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 10/12/2024, Reg. gen. 43700 - Reg. part. 33531, a favore di omissis contro omissis e omissis.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

Sull'immobile si rileva verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Bari il 14 novembre 2016, Repertorio 5017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 ottobre 2017 ai NN. 42798/30061 di formalità in favore di omissis nat* a omissis il omissis (per il diritto di abitazione) e contro omissis nat* a omissis il omissis (per il diritto di abitazione). Il diritto di abitazione è stato trascritto posteriormente alle iscrizioni ipotecarie citate; il pignoramento, pur essendo stato trascritto posteriormente al diritto di abitazione, si riferisce all'ipoteca di cui alla prima iscrizione. La formalità, pertanto, non risulta opponibile alla procedura.

Bene N° 1 - Regolarità edilizia, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato realizzato in virtù di:

- PdC n. 133/2006, pratica n. 1807, rilasciato dal Comune di Conversano in data 20 giugno 2006;
- PdC n. 189/2006, pratica n. 1807/1, rilasciato dal Comune di Conversano in data 29 agosto 2006 per voltura parziale a favore della società omissis del PdC n. 133/2006;
- DIA prot. n. 21532 del 26 settembre 2007 per variazione di tramezzature interne.

Il fabbricato è stato dichiarato ultimato in data 21 aprile 2008. L'agibilità è stata rilasciata in data 27/10/2009.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a causa di lievi modifiche interne e della realizzazione di un piccolo vano adibito a lavanderia su balcone interno.

La regolarizzazione di tali lievi difformità, che prevede la demolizione del vano lavanderia, comporta la presentazione di una pratica edilizia (CILA in sanatoria) e il successivo accatastamento. La totalità delle spese può essere quantificata in complessivi 4.000,00 euro.

Bene N° 1 - vincoli od oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente il cui importo medio annuo ammonta ad € 1.000,00.

Bene N° 2 - Descrizione immobile

Box auto di circa 36 mq commerciali, sito al piano seminterrato di uno stabile condominiale di costruzione 2008, con accesso da rampa carrabile e da vano scale. Il box, primo a sinistra di chi scende per la rampa, è dotato di serranda elettrificata e di impianto di allarme. La vendita del bene non è soggetta IVA. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. L'immobile confina con rampa carrabile, corsia di manovra e altro box

auto.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stabile di cui l'immobile è parte ha fondazioni e strutture in elevazione in c.a. con orizzontamenti latero-cementizi. Esso è composto da piano seminterrato destinato prevalentemente ad autorimessa, da quattro piani superiori (compreso il rialzato), tutti destinati a civile abitazione, e dal lastrico solare. Il piano seminterrato è raggiungibile pedonalmente dal vano scale e carrabilmente da apposita rampa con accesso dalla via principale. Il fabbricato è dotato di ampi balconi su entrambi i fronti. Il prospetto principale è caratterizzato dalla presenza di parapetti in parte in cemento a faccia vista e in parte costituiti da ringhiere in ferro a disegno semplice. La stessa tipologia di ringhiera è stata utilizzata per il prospetto opposto. L'androne di accesso e il vano scale sono rivestiti in granito. Lo stabile è dotato di ascensore posto al centro del vano. La rampa carrabile è difesa da cancello basso automatizzato ed è perpendicolare rispetto all'unica corsia di manovra sulla quale si affacciano i vari box auto. La rampa è rivestita con marmette di cemento mentre la corsia con piastrelle ceramiche di color mattone. L'immobile in questione è il primo a destra di chi scende dalla ridetta rampa. Al box si accede aprendo una serranda metallica elettrificata. Sulla sinistra si nota la presenza di un'ampia finestratura prospiciente la rampa. Il pavimento è rivestito con piastrelle ceramiche di colore chiaro. L'impianto elettrico pare a norma, ma non si dispone delle dichiarazioni di conformità. C'è impianto di allarme. Internamente è stato realizzato un soppalco per buona parte della superficie. La struttura è priva di autorizzazione e altera la destinazione d'uso del locale diminuendo l'altezza netta del locale al di sotto dei limiti consentiti per le autorimesse. L'immobile è occupato dalla parte eseguita. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Bene N° 2 – Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Bari il 29/05/2008, Reg. gen. 24649 - Reg. part. 4820, a favore di omissis contro omissis e omissis, Rogante: Notaio Giuseppe Ladisa, Data: 28/05/2008, N° repertorio: 46619, N° raccolta: 9497.
- Ipoteca legale derivante da ruolo iscritto a Bari il 24/12/2012, Reg. gen. 47973 - Reg. part. 6055, a favore di omissis contro omissis, Data: 20/12/2012, N° repertorio: 1602, N° raccolta: 1412.
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ipoteca della riscossione, iscritta a Bari il 16/11/2015, Reg. gen. 42229 - Reg. part. 6022, a favore di omissis contro omissis, Data: 13/11/2015, N° repertorio: 3582, N° raccolta: 1415.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 10/12/2024, Reg. gen. 43700 - Reg. part. 33531, a favore di omissis contro omissis.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

Sull'immobile si rileva verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Bari il 14 novembre 2016, Repertorio 5017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 ottobre 2017 ai NN.42798/30061 di formalità in favore di omissis nat* a omissis il omissis (per il diritto di abitazione) e contro omissis nat* a omissis il omissis (per il diritto di abitazione). Il diritto di abitazione è stato trascritto

posteriormente alle iscrizioni ipotecarie citate; il pignoramento, pur essendo stato trascritto posteriormente al diritto di abitazione, si riferisce all'ipoteca di cui alla prima iscrizione. La formalità, pertanto, non risulta opponibile alla procedura.

Bene N° 2 - Regolarità edilizia, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato realizzato in virtù di: - PdC n. 133/2006, pratica n. 1807, rilasciato dal Comune di Conversano in data 20 giugno 2006; - PdC n. 189/2006, pratica n. 1807/1, rilasciato dal Comune di Conversano in data 29 agosto 2006 per voltura parziale a favore della società omissis del PdC n. 133/2006; - DIA prot. n. 21532 del 26 settembre 2007 per variazione di tramezzature interne. Il fabbricato è stato dichiarato ultimato in data 21 aprile 2008. L'agibilità è stata rilasciata in data 27/10/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a causa della presenza di un soppalco ligneo esteso a buona parte della superficie del locale. La regolarizzazione di tale difformità, che prevede la demolizione del soppalco, può essere quantificata in complessivi 1.500,00 euro.

Bene N° 2 - vincoli od oneri condominiali

Le spese sono incluse in quelle del Bene N° 1.

Criterio di stima adottato per il Lotto Unico

Il CTU Ing. Franco Maurizio ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/F: appartamento di circa 99 metri quadrati, sito al terzo piano di uno stabile condominiale di costruzione 2008, composto da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, tre camere di cui una, quella con affaccio sulla pubblica via, dotata di bagno privato e guardaroba, oltre ad ampie balconate (circa 54 mq) su interno ed esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1137, Sub. 14, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà. Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Conversano (BA) - via Bari civico 90/H: box auto di circa 36 mq commerciali, sito al piano seminterrato di uno stabile condominiale di costruzione 2008, con accesso da rampa carrabile e da vano scale. Il box, primo a sinistra di chi scende per la rampa, è dotato di serranda elettrificata e di impianto di allarme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1137, Sub. 50, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà.

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Conversano (BA) - via Bari civico 90/F	112,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 157.500,00	100,00%	€ 157.500,00
Bene N° 2 - Posto auto Conversano (BA) - via Bari civico 90/H	36,00 mq	700,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore di stima:					€ 182.700,00

Valore di stima: € 182.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Demolizione del soppalco nel box	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi alla necessaria regolarizzazione valutabili in complessivi euro 5.500. Viene anche detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

Pertanto, il valore finale di stima è il seguente: € 149.795,00. La vendita non è soggetta ad IVA.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e delle perizie tecniche estimative redatte dal CTU Ing. Franco Maurizio a cui si fa pieno e ampio riferimento, circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso.

Stato di occupazione: occupato dalla parte debitrice eseguita

Prezzo base: € **149.795,00** (eurocentoquarantanovemilasettecentonovantacinque/00).

Offerta minima ammissibile: € **112.346,00** (eurocentododicimilatrecentoquarantasei/00)

Rilancio minimo di € **4.495,00** (euroquattromilaquattrocentonovantacinque/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 Astetrasparenti.it operante sulla piattaforma web *astetrasparenti.fallcoaste.it*

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno **21 ottobre 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 minorenne, 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 (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. 350/2024 Trib. Bari"** - IBAN: IT 54 G 01005 04199 000000009767.
- 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.
- 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 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. 350/2024 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;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito *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 *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 *astepubbliche.notariato.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 28 ottobre 2025** sino alle ore **16.00 del 04 novembre 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 *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 *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 alla Delegata alla vendita Avv. Maria Consuelo D'Armento (tel. 080.3009908 – e-mail: darmentoconsuelo@libero.it) e sul sito internet www.astetrasparenti.fallcoaste.it con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 04 giugno 2025

**La Professionista Delegata
Avv. Maria Consuelo D'Armento**