

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare nr. 1037/2014 r.g. esec.

Il sottoscritto Avv. Alessia Nacci, con studio in Bari, alla via Nicolò Putignani n.56, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.Antonio Ruffino del 22/09/2022

AVVISA

che il giorno **02/02/2026 a partire dalle ore 16:00 e per i successivi quattro giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto fino alle ore 16:00 del 06/02/2026**, sulla piattaforma telematica della società Neprix s.r.l., raggiungibile al seguente indirizzo internet www.venditegiudiziarieitalia.it si procederà alla vendita telematica senza incanto asincrona del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima e sue integrazioni, redatte dall'ing.Pasquale Maurelli, documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

LOTTO UNICO

“Villa bifamiliare in Bari, C.so Alcide De Gasperi n.513/D, della superficie complessiva di mq 943,07.

Il fabbricato è individuato nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 58, particella 921, sub.3, Corso Alcide de Gasperi n.513, piano T-1, zona censuaria 2, cat.A/7, classe 5, vani 10,5, rendita euro 3.253,68, foglio 58,

particella 921, sub.4, Corso Alcide de Gasperi n.513, piano T-S1, zona censuaria 2, cat. A/7, classe 3, vani 17, rendita euro 3.863,10 e foglio 58, p.lla 921, sub 5, cat. C/6, classe 2, consistenza 53 mq., rendita € 317,52.

L'unità immobiliare individuata nel Catasto Fabbricati di Bari al foglio 58 particella 921 sub.3, rappresentativa della porzione di levante quale prima villa unifamiliare, è accessibile da ingresso indipendente di proprietà situato su un viale condominiale chiuso, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi. Tale porzione è dotata di giardino esclusivo piantumato delimitato da muretti a secco, posto auto esclusivo e un piccolo manufatto posto a sud est che non è stato assentito. Si sviluppa a piano terra, accessibile da porticato parzialmente coperto, con un ampio salone di ingresso, veranda nella quale si trova la zona giorno e la cucina, due servizi, due ripostigli, una camera da letto una zona studio e un disimpegno; a piano primo, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una scala interna con tre vani letto, due bagni, un ripostiglio, due vani studio, un terrazzino e un vano tecnico; a piano seminterrato, accessibile mediante due scale di collegamento una interna e una esterna, con tavernetta, tre vani deposito e un servizio.

La porzione di levante si trova complessivamente in scarso stato di manutenzione; in particolare al piano seminterrato sono stati rilevati distacchi del controsoffitto legati probabilmente a questioni di umidità.

L'unità immobiliare individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 58, particella 921, sub.4, si sviluppa esclusivamente a piano terra e piano seminterrato.

La porzione di ponente, quale seconda villa unifamiliare, è accessibile da ingresso indipendente di proprietà situato su un viale condominiale chiuso, munito di cancello automatico carrabile, direttamente prospiciente Corso Alcide De Gasperi. Tale porzione è dotata di giardino esclusivo piantumato delimitato da muretti, una piccola legnaia posta a sud ovest; rampa di accesso carrabile al piano seminterrato. Si sviluppa a piano terra, accessibile da porticato parzialmente coperto, con una zona di ingresso nella quale è situata l'importante scala di collegamento al piano primo, con un ampio salone nel quale è stata ricavata una zona notte, una zona di disimpegno che permette l'accesso al ripostiglio e ai due servizi e collega gli ambienti alla veranda posteriore nella quale si trova la zona giorno e la cucina; a piano primo, in parte sottotetto reso abitabile e accessibile direttamente da una scala interna con due vani letto, due bagni, un vano destinato a cabina armadio, un terrazzino e un vano tecnico; a piano seminterrato, accessibile soltanto per una piccola porzione da scala interna e per la restante parte mediante la sola rampa carrabile esterna, con vano deposito, vano tecnico, riserva idrica, piscina coperta e vano docce.

Il locale autorimessa, identificato con il sub 5, compreso all'interno del compendio di villa bifamiliare, è situato al piano seminterrato della porzione a ponente; l'accesso avviene mediante una rampa esterna carrabile. Il locale autorimessa permette l'accesso al locale piscina e ai vani tecnici a servizio della villa ed è direttamente collegato ad una intercapedine laterale. Tale locale risulta in corso di completamento, parzialmente rifinito negli intonaci e negli impianti.

Lo stato di fatto del locale autorimessa non è conforme rispetto alla planimetria catastale per una diversa configurazione degli accessi interni con il locale piscina e con l'intercapedine compresi in altra unità immobiliare.

La porzione di villa identificata con il sub.3 risulta libera, quella identificata con il sub.4 è occupata in virtù di contratto di locazione precario oneroso registrato il 26/11/2024 al n. 25091, con scadenza il 13/11/2025, che si risolverà di diritto al momento dell'aggiudicazione o assegnazione definitiva e quella sub 5 è occupata in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, registrato il 20/05/2020, trascritto il 26/05/2020 ai nn. 18128/12857, con decorrenza dal 20/05/2020 al 19/05/2040.

PREZZO BASE € 707.625,00;

OFFERTA MINIMA € 530.720,00;

RILANCIO MINIMO € 15.000,00;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. **Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it.

2) **L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi; sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, e pertanto entro il 26/01/2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015:
a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (*l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.*).

- b) 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;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- d) 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.
- e) 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.
- f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), 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., salvo 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 delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, 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;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale “Proc.Esecutiva n. 1037/2014 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 comma 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

bancario sul conto corrente intestato alla proc.esec.imm.n. 1037/2014 –

**Tribunale di Bari, IBAN IT73L0100504199000000008330 , acceso presso
la BNL Ag.Palazzo di Giustizia di Bari.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

ESAME DELLE OFFERTE

4) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.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 portale www.venditegiudiziarieitalia.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.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

5) Gara ed aggiudicazione

- a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio al 02/02/2026 alle ore 16.00 e di scadenza fissata al 06/02/2026

alle ore 16,00, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. 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, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 – 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co.3, n.3) c.p.c. provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co.3, c.p.c. (v. art. 591 bis, co.3, n.7), il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
-tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.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; resta fermo che la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi escludendo il periodo dal 1° agosto al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. Segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, 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 delle cose vendute, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617 c.p.c., ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni.

Salvo quanto previsto dal nono comma, il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater, quarto comma, disp.att. c.p.c., si precisa che dalla perizia di stima redatta dall'ing. Pasquale Maurelli l'immobile oggetto di stima risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli: in forza ai seguenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Bari:

- **Concessione Edilizia n.433 del 1979** "Costruzione di quattro ville in Via A. De Gasperi, 513", intestata alla Società debitrice;
- **Concessione Edilizia n.452 del 1981** "Variante in corso d'opera alle ville A-B-C-D in Via A. De Gasperi, 513" intestata alla Società debitrice.

La villa bifamiliare in Bari avente accesso da Corso Alcide De Gasperi n.513/D è stata oggetto di diversi condoni e/o autorizzazioni edilizie.

Dalle risultanze delle ricerche effettuate durante la prima perizia di stima erano stati rinvenuti i seguenti documenti relativi alle pratiche di condono e/o autorizzazione in capo agli immobili oggetto di pignoramento:

- **Domanda di Sanatoria** per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, depositata al **Protocollo n.93836 del 30 Settembre 1986 del Municipio di Bari**, accompagnata da **Dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà del 23 Settembre 1986** esplicativa degli abusi effettuati relativi a costruzione di piccolo lavatoio, costruzione di legnaia con copertura a tetto, mutata

destinazione d'uso dei vani-sottotetto in vani abitabili, ricavando in uno degli stessi un piccolo wc;

- **Autorizzazione n.46333 del 24 Settembre 1992** “Installazione veranda prospiciente cortile interno villa sita in Bari al C.so De Gasperi 513/D”;

- **P.d.C. in Sanatoria n.347 rilasciato il 14/07/2011** “Ampliamento di veranda esistente e realizzazione di nuovo volume a piano primo per un totale di 33mq circa” relativo alla Part. 921 Sub.3 del Foglio 58, dalle cui tavole grafiche è stato possibile risalire alla esistenza di una ulteriore **C.E. in Sanatoria n.63/2001**;

- **P.d.C in Sanatoria n.7191 rilasciato il 22/09/2011** “Ampliamento di veranda esistente per mq 2,00”, relativo alla Part. 921 Sub.4 del Foglio 58.

Ad integrazione di quanto riportato nella originaria perizia di stima, si precisa che per la Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, il Comune di Bari ha rilasciato Diniego di Sanatoria del 25/11/2016 – protocollo 273805 per mancata dimostrazione della legittimità edilizia – urbanistica dell’immobile.

Presso l’U.T.C. del Comune di Bari è stato reperito ed estratto:

- **Certificato di abitabilità della costruzione Prot. n. 81209** (C.E. n.433/79 e variante n.452 del 26/7/1982) sita in Bari al Corso A. De Gasperi n.513/D, n.513/E, n.513/F. Tuttavia tale documento non fa riferimento ad alcun certificato di collaudo delle strutture.

Ad integrazione di quanto riportato nella originaria perizia di stima, si precisa che l’U.T.C. del Comune di Bari, nel diniego alla S.C.I.A. per frazionamento ha comunicato che “per la realizzazione delle opere

strutturali è stata omessa denuncia/autorizzazione ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. o della corrispondente normativa Regionale”.

In definitiva **relativamente all'intera villa bifamiliare (comprendente i Sub 3, 4 e 5 della Part. 921 del Foglio 58)** vi sono diverse irregolarità, ovvero:

- diverso frazionamento delle unità immobiliari;
- maggiore superficie coperta del porticato antistante gli ingressi delle unità abitative a piano terra; diversa distribuzione degli spazi interni, al piano terra, al piano primo e al piano seminterrato;
- diversa allocazione delle scale interne di collegamento tra i vari piani;
- diversa disposizione delle aperture e delle finestre sul prospetto principale e su quelli secondari;
- vani tecnici al piano primo;
- superficie abitativa in ampliamento a piano primo mediante la chiusura di foro;
- ampliamento a piano primo del corpo di levante in corrispondenza del vano condonato;
- piscina coperta in corrispondenza di un vano a piano seminterrato descritto nel Certificato di agibilità come uno dei due locali di sgombero;
- manufatto posto a sud est nel giardino esclusivo.

Lo stato di fatto del locale autorimessa risulta non conforme rispetto alla situazione assentita per una diversa configurazione degli accessi interni con il locale piscina e con l'intercapedine; la regolarizzazione della situazione edilizia e urbanistica del locale autorimessa è direttamente connessa a quanto

rilevato per l'intero corpo di fabbricato precedentemente analizzato.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- almeno novanta giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it.,
- almeno quarantacinque giorni prima, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., ed alla seguente ulteriore pubblicità: a) invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito; b) inserzione sui siti internet autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel Distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati).

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "*prenota una visita*" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it

Bari 15 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv.Alessia Nacci