

**TRIBUNALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Avv. Fabio Marzano, iscritto all'Ordine degli avvocati di Bari, delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari nella procedura di espropriazione immobiliare n. 150/2020 R.G.E., a cui è riunita la procedura n. 149/2021 R.G.E.

**AVVISA CHE**

a suo ministero, il giorno **10 GIUGNO 2024**, a partire dalle **ore 16,00**, e sino alle ore **16,00** del giorno **17 GIUGNO 2024**, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, degli immobili di seguito indicati e analiticamente descritti nelle relazioni di stima del 14.02.2021 a firma del dott. agr. Elena Barbone, depositate nel fascicolo dell'esecuzione, che dovranno essere consultate dall'offerente ed alle quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

**LOTTO N. 1**

Proprietà 1/1 di locale commerciale ubicato in Bari - Quartiere Carrassi – al piano terra di via Domenico Morea n. 34, composto da tre vani: ampio ingresso/laboratorio, ufficio, e laboratorio con piccolo WC.

L'accesso è dalla serranda avvolgibile e quindi dall'ampio portone vetrato in ferro. Il locale confina a Nord con via Morea, ad Est con locale via Morea civico 32, ad Ovest ed a Sud con locale di proprietà del debitore esecutato alla via Effrem Datto nn. 26/28.

La sua superficie convenzionale è di 75 mq.

Il bene è così identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bari:

- foglio 39, particella 798, sub. 1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 41 mq, rendita € 1.087,30, via Domenico Morea n. 34 p.T.

**Prezzo base del lotto n. 1: Euro 74.722,50 (settantaquattromilasettecentoventidue/50)**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 56.041,88 (cinquantaseimilaquarantuno/88) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00 (tremila/00).**

Dalle perizie in atti emerge quanto segue:

- l'immobile è stato dichiarato abitabile dal Sindaco di Bari il 12 gennaio 1965 e denunciato all'Ufficio Imposte Dirette di Bari il 19 gennaio 1965, bolletta n°1037 d'ordine;

- a pag. 7 (punto 5.6) della perizia di stima relativa al lotto n. 1 si legge espressamente che “la

*planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana non è conforme allo stato dei luoghi. Con procedura DOCFA contestualmente alla CILA in sanatoria l'acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento ad un costo a discrezione del professionista abilitato incaricato pari a circa €1.000,00 comprensivo di spese catastali”*

- il bene è occupato da terzi con contratto di locazione stipulato in data 8 aprile 2003 e registrato al n. 3918, il cui canone a far data dal 1 giugno 2019 è stato aumentato ad € 6.000,00/anno con scrittura privata del 3 ottobre 2019, registrata in pari data al n.7761;
- l'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Berardino Rotondo del 16.06.1975 rep. 85262, trascritto a Bari in data 02.07.1975 al n. 11786.

### **LOTTO N. 2**

Proprietà 1/1 di locale di deposito ubicato in Bari - Quartiere Carrassi – al piano S1 di via Papa Urbano VI n.7, composto da un vano e da un vano wc.

L'accesso è:

- carrabile dalla rampa di via Bartolo Longo n.22 e quindi dal cortile interno da un'ampia porta con serranda avvolgibile;
- pedonale dalla intercapedine del condominio di via Papa Urbano VI n.7 e da una porta in ferro.

Il locale confina a nord con cortile interno di accesso, ad ovest con zone condominiali del civico 7 di via Papa Urbano VI, a Sud con intercapedine, ad Est con altra proprietà.

La sua superficie convenzionale è di 101 mq.

Il bene è così identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bari:

- foglio 111, particella 116, sub. 17, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 74 mq, superficie catastale 85 mq, rendita € 473,90;
- foglio 111, particella 116, sub. 18, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita € 69,82.

**Prezzo base del lotto n. 2: Euro 39.681,75 (trentanovemilaseicentottantuno/75)**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 29.761,31 (ventinovemilasettecentosessantuno/31) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 (duemila/00).

Dalla documentazione in atti si evince che:

- l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967;
- a pagg. 6-7 (punto 5.5) della perizia di stima relativa al lotto n. 2 si legge quanto segue: “Essendo state presentate al CATASTO FABBRICATI due distinte planimetrie nel 1967 ed essendo riportati

*nell'atto di provenienza del 1985 due distinti locali identificati con i subalterni 17 e 18, la fusione dei due locali sub 17 e sub 18 dovrà essere necessariamente avvenuta dopo il 23 dicembre 1985. Di tale fusione non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia. L'immobile quindi non è CONFORME. L'acquirente potrà regolarizzare l'immobile con la C.I.L.A. in SANATORIA (Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in sanatoria)... I costi, comprensivi della parcella di un tecnico abilitato si stimano non superiori ad €2.000,00. Non è stata reperita l'agibilità”;*

- a pag. 7 (punto 5.6) della medesima perizia di stima si legge quanto segue: “*La planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana non è conforme allo stato dei luoghi. Per renderla conforme è necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati la variazione che consisterà nella soppressione dei subalterni identificativi attuali ( sub 17 e sub 18) e la conseguente individuazione di un nuovo subalterno identificativo della nuova unità immobiliare derivata dalla fusione delle due (procedura DOCFa)... I costi, comprensivi della parcella di un tecnico abilitato si stimano non superiori ad € 1.000,00”;*

- l'immobile è libero ed è pervenuto al debitore esecutato in forza atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro del 23.12.1995 rep. 111897, raccolta n.13142 trascritto a Bari il 30.12.1995 al n. 31399.

### LOTTO N. 3

Proprietà 1/1 di locale di deposito ubicato in Bari - Quartiere Carrassi – al piano S1 di via Papa Urbano VI n.7, composto da un vano ingresso ed altri cinque vani, di cui uno con ampio ripostiglio ed un altro con bagno ed antistante disimpegno.

L' accesso è:

- carrabile dalla rampa di via Bartolo Longo n.22 e quindi dal cortile interno da una ampia porta con serranda avvolgibile;

- pedonale dalla intercapedine del condominio di via Papa Urbano VI n.7 e da una porta in ferro.

Il locale confina a nord con cortile interno di accesso, ad est con vano scala e vani condominiali, a sud con intercapedine e ad ovest con altro locale del debitore.

La sua superficie convenzionale è di 116 mq.

Il bene è così identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bari:

- foglio 111, particella 116, sub. 19, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 102 mq, rendita € 653,21

**Prezzo base del lotto n. 3: 37.998,75 (trentasettemilanovecentonovantotto/75)**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 28.499,06 (ventottomilaquattrocentonovantanove/06) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Dalla documentazione in atti si evince che:

- l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967. Non è stata reperita l'agibilità;
- il locale identificato al catasto con il subalterno 19, allo stato risulta fuso con altre unità immobiliari dello stesso debitore, ma non pignorate
- a pagg. 6 (paragrafo 5.5) della perizia di stima relativa al lotto n. 3 si legge quanto segue: *“l'ampliamento derivato dalla fusione con altre unità immobiliari, alla luce dell'atto di provenienza allegato, si ritiene sia successivo al 1985. A cura e spese del proprietario dovrà essere ripristinata la muratura (...) che conduce all'altra unità immobiliare. Le divisioni interne comunque realizzate in cartongesso possono essere facilmente eliminabili ;con il ripristino anche della muratura indicata il fabbricato risulterà CONFORME”*;
- sempre a pag. 6 (paragrafo 5.6) della predetta perizia si legge che *“la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana, con i ripristini indicati al paragrafo precedente sarà CONFORME allo stato dei luoghi”*.
- l'immobile è pervenuto al debitore esecutato in forza atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro del 23.12.1995 rep. 111897, raccolta n.13142 trascritto a Bari il 30.12.1995 al n. 31399,
- il bene è occupato da terzi con contratto di locazione stipulato il 20.02.2017 e registrato in data 30 marzo 2017 n. 6236 della durata di anni sei decorrenti dal 1.03.2017, per un canone mensile di € 200,00 sino al 31.08.2017, di € 300,00 dal 01.09.2017 al 28.02.2018, di € 400,00 dal 01.03.2018 al 31.08.2018 e poi di € 500,00 dall'1.09.2018, con aggiornamento ad ogni successiva scadenza annuale nella misura del 75% della variazione ISTAT. Secondo quanto affermato dall'esperto (pag. 8 paragrafo 7 della perizia di stima relativa al lotto n. 3) *“poiché il contratto comprende anche altra superficie non pignorata, di superficie quasi equivalente a quella pignorata , si ritiene – al fine della successiva stima - di considerare pari ad €250,00 il canone mensile dovuto alla procedura e ritenuto congruo in base alla destinazione d'uso catastale”*.

#### LOTTO N. 4

Proprietà 1/1 di terreno ubicato in Bari/Carbonara (coordinate geografiche 41°04' 34.88” N, 16° 51'10.74”E) con accesso da strada non asfaltata.

Il terreno confina a Nord con strada vicinale di accesso, ad Est con particelle 47, 98,99, 100, a Sud con p.lla 87, ad Ovest con p.lle 12,11,7 ,96, strada.

Ha forma irregolare, non è coltivato e presenta piante di olivo (circa 150), alberi sparsi e erbe

infestanti sulla quasi totalità della superficie. Vi sono anche tre vecchi fabbricati-ruderi non censiti e di nessuna importanza economica (destinati all'abbattimento).

Il bene è così censito in catasto Terreni del Comune di Bari, sez. B:

- foglio 4 Particella 6, Qualità uliveto, classe 2, superficie are 10 ca 47, R.D. € 4,87, R.A. € 3,51
- foglio 4 Particella 8, Qualità uliveto, classe 2, superficie are 5 ca 29, R.D. € 2,46, R.A. € 1,78
- foglio 4 Particella 46, Qualità vigneto, classe 2, superficie are 33 ca 09, R.D. € 21,36, R.A. € 15,38
- foglio 4 Particella 91, Qualità uliveto – uva da tav, classe 2, superficie are 37 ca 72, R.D. € 90,59, R.A. € 39,94;
- foglio 4 Particella 2, Qualità fabb. diruto, superficie are 3 ca 00;
- foglio 4 Particella 45, Qualità uliveto – uva da tav, classe 1, superficie are 33 ca 39, R.D. € 116,4, R.A. € 40,52.

**Prezzo base del lotto n. 4: Euro 743.193,75 (settecentoquarantatremilacentonovantatre/75).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 557.395,31 (cinquecentocinquantasettemilatrecentonovantacinque/31) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 20.000,00 (ventimila/00).**

Dalla documentazione in atti si evince che:

- il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

p.lle 2-6-8: Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie";

p.lla 45: Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie" e "Aree a verde pubblico – verde urbano";

p.lla 46: Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie" e "Aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari";

p.lla 91: "Viabilità di P.R.G.", "Aree a verde pubblico – verde urbano", Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie" e "Aree di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari" con termine a Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano: "Aree per le attrezzature universitarie";

- il terreno non è affittato a terzi ed è pervenuto al debitore esecutato in forza atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro del 30.11.1983 rep. 233709, trascritto a Bari il 21.12.1983 al n. 33349.

### LOTTO N. 5

Proprietà 1/1 di terreno agricolo in Bitonto (coordinate geografiche 41°4' 44.57" N, 16° 34'8.70"E) che si raggiunge percorrendo la S.P. 22 Ruvo – Palombaio, svoltando a sinistra. L'accesso è dopo pochi metri, sulla sinistra.

Il terreno confina ad ovest con strada di accesso, a Nord con particella 321 e p.lla 3, ad Est con p.lla 7 e a Sud con p.lla 12 tutte del medesimo fg. 95.

Il terreno agricolo, di forma irregolare, è ubicato a m.206 s.l.m. ed è in piano. L'esperto stimatore ha verificato che esso è coltivato a uliveto ed è libero da infestanti; non ha fonti irrigue e non sono presenti fabbricati.

Il bene è così censito in catasto Terreni del Comune di Bitonto:

- Foglio 95, Particella 5, Qualità uliveto, classe 3, superficie are 29 ca 06, R.D. € 14,26, R.A. € 9,76.

**Prezzo base del lotto n. 5: Euro 3.343,50 (tremilatrecentoquarantatre/50).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 2.507,63 (duemilacinquecentosette/63) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 300,00 (trecento/00).

Dalla documentazione in atti si evince che:

- il terreno è tipizzato in "zona agricola E1";
- il terreno non è affittato a terzi ed è pervenuto al debitore esecutato in forza atto di compravendita a rogito del notaio Renato Di Rienzi del 26.06.1971, trascritto a Trani il 12.07.1971 al n. 31278.

### LOTTO N. 6

Proprietà 1/1 di terreno agricolo con due vecchi fabbricati in Bitonto alla contrada Monte delle Volpi o Boscariello (coordinate geografiche 41°03' 36.07" N, 16° 33'18.68"E). Si raggiunge percorrendo la S.P. 22 Ruvo – Palombaio, dalla quale ha accesso; è a circa 3,5 Km. da Palombaio in direzione Ruvo ed è sulla sinistra della S.P.

Il terreno confina a Nord con la S.P. 22 e, limitatamente alla p.lla 22, con la particella 19 (la p.lla 19 è anche al confine est della p.lla 18) e con la p.lla 20 (la p.lla 20 è parte del confine ovest della p.lla 22), ad est con la p.lla 27, a sud con le p.lle 130, 122, 32,26, ad Ovest con la p.lla 15, tutte del medesimo fg. di mappa 95.

Il fondo rustico è ubicato a m. 194-196 s.l.m. con una pendenza del 2%; ha forma irregolare ed è costituito da cinque particelle catastali in un unico corpo fondiario, delimitate a nord dalla S.P. da una recinzione in muratura con sovrastanti paletti in ferro per lo più privi di rete metallica.

Dalla strada si accede ad un vialetto interno al fondo rustico, in battuto di cemento con cordoli

lateralali che conduce a due fabbricati dei quali il primo visibile dalla strada; alcuni alberi di alto fusto sono presenti sulle particelle 18 e 16. Il primo fabbricato in muratura privo di infissi esterni ha un patio su parte del prospetto nord, ampi vani interni con pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, un ripostiglio sotto le scale esterne che conducono al lastrico solare. A sud del fabbricato c'è un altro piccolo fabbricato costituito da un unico vano in muratura.

Il bene è così censito in catasto Terreni del Comune di Bitonto:

- Foglio 95, Particella 18, Porz. AA, Qualità uliveto, classe 3, superficie are 14 ca 00, R.D. € 6,87, R.A. € 4,7;
- Foglio 95, Particella 18, Porz. AB, Qualità mandorleto, classe 3, superficie are 08 ca 94, R.D. € 3,46 R.A. € 1,39;
- Foglio 95, Particella 21, Qualità uliveto, classe 3, superficie are 11 ca 13, R.D. € 5,46 R.A. € 3,47;
- Foglio 95, Particella 22, Porz. AA, Qualità mandorleto, classe 3, superficie are 41 ca 96, R.D. € 16,25, R.A. € 6,5;
- Foglio 95, Particella 22, Porz. AB, Qualità vigneto, classe 1, superficie are 16 ca 65, R.D. € 28,38 R.A. € 13,76;
- Foglio 95, Particella 215, Porz. AA, Qualità uliveto, classe 3, superficie are 10 ca 00, R.D. € 4,91, R.A. € 3,36;
- Foglio 95, Particella 215, Porz. AB, Qualità mandorleto, classe 3, superficie are 01 ca 13, R.D. € 0,44, R.A. € 0,18;
- Foglio 95, Particella 16, Qualità uliveto, classe 4, superficie are 12 ca 13, R.D. € 4,39, R.A. € 3,45.

**Prezzo base del lotto n. 6: Euro 24.525,00 (ventiquattromilacinquecentoventicinque/00).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 18.393,75 (diciottomilatrecentonovantatre/75) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, **ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

Dalla documentazione in atti si evince che:

- il terreno è tipizzato in "zona agricola E1";
- l'esperto stimatore non ha trovato alcun atto edilizio relativo ai due fabbricati che sono in pessime condizioni. Essi inoltre non sono risultano censiti, né riportati tra i fabbricati non dichiarati ed in corso di accertamento. A pag. 8 e 9 della perizia di stima relativa al lotto 6 si legge quanto segue: " *A meno che non si riescano a reperire atti (...) che dimostrino che la edificazione dei manufatti è stata realizzata antecedentemente al 1^ settembre 1967, considerato che la tipologia dei fabbricati e le rifiniture utilizzate sebbene "datate" non consentono di stabilire inizio e fine dei lavori edili, non si*

*ritiene sanabile la intera volumetria realizzata. La “piccola casa rurale” infatti corrisponderebbe comunque ad una cubatura “discrezionale” sia del tecnico abilitato incaricato a presentare una eventuale sanatoria e sia del funzionario dell'ufficio tecnico del comune di Bitonto che dovrebbe rilasciarla. In considerazione della finalità della presente stima per quanto evidenziato, prudenzialmente è stata quantificata pari a mq. 60 la superficie edificata al 1<sup>a</sup> settembre 1967”;*

- non sono presenti collegamenti ad impianti irrigui, idrici ed elettrici, né vi sono fosse imhoff per il convogliamento delle acque nere. L'esperto stimatore suppone che vi possa essere una cisterna interrata per la raccolta delle acque sotto il piazzale o sotto l'abitazione, ma non è stata valutata poiché non è stato individuato l'accesso probabilmente occultato dai rifiuti presenti sparsi su gran parte dei manufatti;

- il bene non è affittato a terzi ed è così pervenuto al debitore esecutato:

fg.95 p.lla 16:

con atto di compravendita a rogito del notaio Dente del 10 febbraio 1978 rep.5127, trascritto a Bari il 6/03/1978 al n. 5778;

fg.95 p.lla 18:

con atto di compravendita a rogito del notaio Alfredo Albore del 19 dicembre 1966, trascritto a Trani il 27/12.1966 al n. 46230;

fg.95 p.lla 21:

con atto di compravendita a rogito del notaio Renato De Rienzi del 27.11.1967 rep.16161, trascritto a Trani il 16 dicembre 1967 al n. 46514;

fg.95 p.lla 22:

con atto di compravendita a rogito del notaio Renato De Rienzi del 02.12.1972, trascritto a Trani il 18 dicembre 1972 al n.46214;

fg.95 p.lla 215:

con atto di compravendita a rogito del notaio Renato De Rienzi del 12.01.1970, trascritto a Trani il 24 gennaio 1970 al n. 2338.

#### **LOTTO N: 7**

Proprietà 1/1 di terreno agricolo in Bitonto alla contrada Torre di Regna (coordinate geografiche 41°03' 36.07” N, 16° 33'18.68”E). Si raggiunge percorrendo la S.P.108 dalla quale ha accesso; è a circa 1 Km. da Mariotto, in direzione Terlizzi

Il terreno confina ad est con S.P.108, a Nord con particella 66, ad Ovest con p.lla205e 295 e a Sud con p.lla 251, tutte del medesimo fg. 114.

Il terreno agricolo è ubicato a m. 237 s.l.m. ed è in piano. Di forma regolare, è coltivato ad oliveto.

Non ha fonti irrigue e non sono presenti fabbricati.

Il bene è così censito in catasto Terreni del Comune di Bitonto:

- Foglio 114, Particella 204, Qualità uliveto, classe 2, superficie are 40 ca 31, R.D. € 22,9, R.A. 16,65.

**Prezzo base del lotto n. 7: Euro 4.638,75 (quattromilaseicentotrentotto/75).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 3.479,06 (tremilaquattrocentosettantanove/06) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 400,00 (quattrocento/00).

Dalla documentazione in atti si evince che:

- il terreno è tipizzato in "zona agricola E1";
- il bene non è affittato a terzi pervenuto al debitore esecutato:

con atto di compravendita a rogito del notaio Renato De Rienzi del 12.03.1973, trascritto a Trani il 24.03.1973 al n. 15364;

#### LOTTO N.9

Proprietà 1/1 di porzione di villa bifamiliare e area urbana in Cassano delle Murge alla Contrada Residence Incoronata (coordinate 40°53'41.74"N, 016°42.13.54"E).

Il villino, comprensivo dell'area urbana F1, confina con la viabilità interna condominiale a sud, con la p.lla 83 ad est e con la p.lla 147 del medesimo foglio di mappa 32.

Il villino, la cui superficie convenzionale totale è di 160 mq, è composto da: a) piano terra con ampio soggiorno/salone con vano cucina ed un vano bagno ed una scala a chiocciola che conduce ai piani interrato e 1°; b) piano interrato con due locali e Centrale Termica; c) piano primo con due vani letto ed un bagno.

Il villino ha poi una zona esterna a verde, in parte incolta ed in parte pavimentata (incluso sub 5) con superficie pari a 631 mq, nonché un accesso comune con altra porzione di villino avente superficie pari a 90 mq.

Il bene è così identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge:

- foglio 32, particella 109, sub. 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 105 mq, rendita € 464,81, Contrada Residence Incoronata p.T.- 1- S1;

- foglio 32, particella 109, sub. 5, categoria F/1, Contrada Residence Incoronata p.T.

**Prezzo base del lotto n. 9: Euro 94.987,50 (novantaquattromilanovecentottantasette/50).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 71.240,63 (settantunomiladuecentoquaranta/63) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00 (tremila/00).**

Dalle perizie in atti emerge quanto segue:

- i lavori di costruzione dell'intero fabbricato, di cui il villino è parte, sono iniziati il 14.11.1984 e terminati il 04.11.1987. L'immobile è stato edificato con licenza edilizia n.4383 rilasciata dal comune di Cassano delle Murge in data 30 ottobre 1984 pratica n.88/84 e sua variante del 30 luglio 1987; per la realizzazione di una piscina - che di fatto allo stato non esiste - è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria n.66/92 e dichiarata abitabile in data 29 aprile 1997.

- a pag 7 della perizia di stima relativa al lotto n. 9 si legge quanto segue: *“l' immobile non è CONFORME al progetto approvato ed alla successiva sanatoria:*

*– per la volumetria realizzata: è stato realizzato un vano cucina al piano terra non previsto in progetto , chiudendo la pre esistente veranda;*

*– per la destinazione d'uso del piano 1^ che nelle tavole grafiche allegate alla licenza edilizia risulta sotto tetto non abitabile ;*

*– per la diversa distribuzione interna dei vani ai piani;*

*– per la assenza di una piscina che invece risulta realizzata e autorizzata in sanatoria.*

*Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni , l'acquirente potrà regolarizzare l'immobile con la C.I.L.A. in SANATORIA (Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in sanatoria)”;*

- a pag. 9 della medesima perizia si legge altresì che *“la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana allegata alla istanza di abitabilità è conforme allo stato dei luoghi purchè venga ripristinata la destinazione d'uso assentita; in sostituzione di tale planimetria ne è stata presentata un'altra in data 28/2/2000 per ultimazione fabbricato urbano senza alcun atto edilizio che avesse cambiato le destinazioni indicate su tale nuova pianta”;*

- l'immobile è occupato dal debitore esecutato ed è a lui pervenuto atto di compravendita a rogito del notaio Ernesto Fornaro del 17.04.2015 rep. 187666, trascritto a Bari il 06.05.2015 al n. 14613.

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

Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi dalla vendita per legge, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei lotti sopraindicati.

Le offerte dovranno 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 del Gestore all'indirizzo web *www.doauction.it*.

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 per l'inizio delle

operazioni di vendita e, quindi, entro le ore **12,00 del 3 GIUGNO 2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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).

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:

- 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 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. 150/2020 R.G.E., lotto n. ...., 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ("*PROC. ESEC. IMM. N 150/2020*"), acceso presso la BNL S.p.A. avente il seguente IBAN: IT17B0100504199000000015020. 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 n. 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](http://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).

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

##### **Soggetti e piattaforma.**

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società GRUPPO EDICOM.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

##### **Esame delle offerte.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.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 del Gestore sopra specificato accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 e 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.

#### **Gara e aggiudicazione.**

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, 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 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. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

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

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma prima indicata 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.doauction.it* sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale) ed escludendo qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

I. L'immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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, inconoscibili o 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.

II. In ogni caso ove occorra l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40 sesto comma della Legge n. 47/1985, richiedendo a sua cura e spese eventuali concessioni edilizie in sanatoria, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

III. Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali – ricorrendone i presupposti ex lege, e limitatamente ai soli pignoramenti e ipoteche - sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario. Se occupati dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

IV. La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica estimativa a firma dell'esperto, agli atti della procedura, che potranno essere visionati presso l'indicato studio professionale.

V. Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato.

### PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia nei seguenti modi:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica determinata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito web *www.tribunale.bari.it*;

- almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, mediante: 1) inserimento del presente

STUDIO LEGALE  
Avv. FABIO MARZANO  
Via Melo da Bari, 140 - 70121 BARI  
Tel./Fax: 080.9727245 – Mobile: 349.6063506

avviso, per una volta sola, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.; 2) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile (solo se diverso da Bari); 3) postalizzazione dell'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio Postal Target, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019); 4) inserimento a mezzo internet del presente avviso su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019).

Bari, 17.01.2024

Avv. Fabio Marzano  
