

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

**TRIBUNALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Proc. Esec. Imm N.R.G.: 269/2018.**

**G.E.: dott.ssa C. Cutolo**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Avv. Alessandro Serio, con studio in Monopoli (BA) alla via L. Indelli n. 38, telefono/fax 080.30.31.891, PEC studiolegaleserio@pec.it, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 269/2018 N.R.G., in virtù dell'atto di delega n. 262/2019 del 17/07/2019, emesso dal Tribunale di Bari, Giudice dell'Esecuzione immobiliare, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita del bene pignorato; visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

**avvisa**

che il giorno **11 febbraio 2020** alle ore 17:00, e per i successivi 5 giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), quindi sino al giorno **18 febbraio 2020**, ore 17:00, sulla piattaforma telematica del portale GRUPPO EDITORIALE 77 POST [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it) terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona**

dei seguenti immobili:

**LOTTO N.1 composto da:**

Il fabbricato censito al fg. 170 p.lla 195 sub. 1, sito in agro di Gioia del Colle alla via Carraro dei Boscia n. 241/A, situato a circa 15 Km dal centro cittadino in un'area al limite del territorio comunale con quello del Comune di Laterza (Ta) e del Comune di Castellaneta (Ta).

L'abitazione di tipo economico censita al fg. 170 p.lla 195 sub. 2, sito in agro di Gioia del Colle alla via Carraro dei Boscia n. 241/A, situato a circa 15 Km dal centro cittadino in un'area al limite del territorio comunale con quello del Comune di Laterza (Ta) e del Comune di Castellaneta (Ta).

L'abitazione di tipo economico censita al fg. 170 p.lla 195 sub. 3 sito in agro di Gioia del Colle alla via Carraro dei Boscia n. 241/A situata a circa 15 Km dal centro cittadino in un'area al limite del territorio comunale con quello del Comune di Laterza (Ta) e del Comune di Castellaneta (Ta).

Terreno censito al fg. 170 part. 196 sito in agro di Gioia del Colle alla via Carraro dei Boscia n. 241/A, situato a circa 15 Km dal centro cittadino in un'area al limite del territorio comunale con quello del Comune di Laterza (Ta) e del Comune di Castellaneta (Ta).

**Caratteristiche strutturali e distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili**

**1) Con riferimento al fabbricato ubicato in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 1, lo stesso è formato:**

## Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

a) da un corpo di fabbrica adiacente all'abitazione di vecchia costruzione (sub. 2), composto da due vani deposito, con accesso e aperture presenti al di sotto di un porticato sul prospetto sud-est del fabbricato, uno presenta una copertura a falda, l'altro una copertura voltata; formato, altresì, da una serie di vani collegati tra loro quali: vano deposito con copertura piana e accesso diretto dall'esterno presente sul prospetto sud-ovest, da un vano deposito voltato e da una stalla con copertura a falde e accesso diretto dall'esterno, presente sul prospetto nord-ovest.

b) da un corpo di fabbrica adiacente all'abitazione realizzata in parte negli anni 90 (sub.3), composto da due vani, di cui uno adibito a deposito e l'altro adibito a vano forno con coperture piane e con accessi diretti dall'esterno presenti sul prospetto sud-ovest del fabbricato; da tre locali con copertura a falda adibiti a deposito attrezzi agricoli, a fienile ad autorimessa mezzi agricoli, tutti con accessi diretti dall'esterno presenti sul prospetto nord-est; da due piccoli vani ripostiglio presenti nel sottoscala dell'abitazione con accesso diretto dall'esterno presenti sul prospetto sud-est del fabbricato.

c) da corpi di fabbrica isolati costituiti da:

- pollaio ubicato in prossimità della stalla;
- porcilaia e la concimaia ubicate in prossimità del confine di proprietà a nord- ovest;
- conigliera e il pollaio ubicati in prossimità del confine di proprietà a sud-est;
- deposito carburanti e il pollaio ubicati in prossimità del confine di proprietà a sud- ovest (confine con via Carraro dei Boscia).

d) da un'area esterna di pertinenza.

**2) Con riferimento all'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 2, la stessa è composta:**

a) da un'abitazione di vecchia costruzione con due accessi presenti sul prospetto sud-est del fabbricato al di sotto di un porticato. La stessa è costituita da un vano cucina con accesso diretto dall'esterno e dalla quale è possibile arrivare sia al soggiorno sia ad un antibagno che conduce al bagno.

La cucina, l'antibagno e il bagno sono gli unici tre vani con copertura piana in quanto i rimanenti vani presentano una copertura con volta a botte. Il soggiorno presenta l'accesso diretto dall'esterno e dallo stesso si arriva alla camera da letto. In aderenza alla facciata nord-est del fabbricato è presente un vano tecnico.

**3) con riferimento all'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T-1 di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub.3, la medesima è costituita:**

a) da un immobile che in parte deriva da un ampliamento degli anni 90. È costituita da un porticato con copertura a falda presente sul prospetto principale, prospetto sud-ovest del fabbricato. L'abitazione presenta una copertura piana e tre accessi, uno al vano pranzo, uno all'ingresso e l'altra al soggiorno. Accedendo dall'ingresso ci si trova sulla sinistra la porta che conduce al vano pranzo, sulla destra la porta del soggiorno e di fronte il disimpegno della zona notte. Il vano pranzo è direttamente collegato con la cucina e da quest'ultima si arriva ad un vano deposito. Accedendo dall'ingresso al disimpegno della zona notte ci si trova di fronte il bagno, sulla sinistra la camera da letto matrimoniale e sulla destra un'altra camera da letto. Da quest'ultima si accede ad un balcone e ad una scala che conduce sul piano di copertura praticabile.

**Rifiniture degli immobili**

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

I locali costituenti il **sub. 1** adiacenti alle abitazioni, locali connessi all'attività agricola e all'allevamento, si presentano con una pavimentazione in battuto di cemento e con pareti e soffitti tinteggiati con latte di calce.

L'abitazione di vecchia costruzione **sub. 2** presenta una pavimentazione in graniglia di marmo con pareti e soffitti tinteggiati con latte di calce.

Sono presenti in quasi tutti i vani a soffitto dei quadri umidi che derivano da infiltrazioni delle acque meteoriche.

L'abitazione che deriva da un ampliamento realizzato negli anni 90 **sub. 3** presenta una pavimentazione in granito con pareti e soffitti tinteggiati con ducotone ed infissi esterni in alluminio di colore bianco.

Nelle camere da letto sono presenti a soffitto gli effetti di vecchie infiltrazioni meteoriche.

### **Impianti degli immobili**

Gli immobili risultano dotati di un impianto elettrico non conforme all'attuale normativa e presentano un impianto fognante dotato di un pozzo nero ad uso esclusivo per la raccolta delle acque reflue.

Il **sub. 3** è l'unico immobile avente un impianto di riscaldamento funzionante provvisto di termocamino e di termosifoni.

### **Stato di conservazione e manutenzione degli immobili**

Sulla scorta di quanto sopra, dei sopralluoghi effettuati e del rilievo fotografico secondo la relazione del CTU, è possibile affermare che il **sub.1** presenta un mediocre stato di conservazione e manutenzione che invece risulta essere pessimo per il **sub. 2** (vecchia abitazione) e quasi sufficiente per il **sub.3** (nuova abitazione).

### **Stato di possesso degli immobili**

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati dall'esecutato; risulta, altresì un contratto di fitto agraria sottoscritto tra i due rispettivi esecutati, registrato all'Agenzia delle Entrate il 26.07.2013 al n. 7133, nel quale gli immobili attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al fg. 170 p.lla 195 sub. 1-2-3 sono menzionati con il vecchio identificativo catastale fg.170 part.la 128.

Inoltre, dalle visure storiche del 11.09.2018 gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al fg. 170, p.la 195, subb. 1-2-3, risultano in ditta a:

- **xxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxx **usufruttuaria** del bene per 1/1;
- debitore esecutato **nudo proprietario** del bene per 1/1.

**Si precisa che gli immobili attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al fg. 170 p.la 195 sub. 1-2-3 avevano come vecchio identificativo catastale fg.170 part.la 128.**

### **Altre informazioni per l'acquirente**

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

Lo stato di fatto degli immobili non ha conformità edilizia urbanistica. Infatti, sono presenti volumi e superfici prive di legittimità edilizia urbanistica che risultano non sanabili per i quali occorre procedere alla demolizione. Al fine di sanare le rimanenti difformità occorre richiedere un Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 D.P.R. n. 380/01) con il pagamento di una sanzione e presentare la relativa pratica strutturale in sanatoria. Per la conformità catastale occorre invece depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa.

### **Conformità catastale ed urbanistica edilizia**

Le ultime pratiche edilizie relative agli immobili sono le seguenti.

- La pratica edilizia n. 158 del 1990 prevedeva l'ampliamento del fabbricato rurale con la demolizione di un volume e il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

- Il Comune di Gioia del Colle rilasciava in data 15.03.91 la concessione edilizia n. 45.

- La pratica edilizia n. 345 del 1992, ultima pratica edilizia relativa agli immobili, variante alla pratica n. 158 del 1990 prevedeva la realizzazione di un balcone a servizio di una camera da letto dell'abitazione, attuale sub. 3.

- Il Comune di Gioia del Colle rilasciava in data 02.03.94 la concessione edilizia n. 12.

Dal confronto degli elaborati grafici relativi alle concessioni edilizie sopra citate con il reale stato dei luoghi risultano le seguenti difformità.

### **Per quanto concerne il sub.1 risulta:**

- il locale adibito ad autorimessa di mezzi agricoli a ridosso del sub. 3, è un volume abusivo in quanto la pratica edilizia del 90 prevedeva la demolizione;

- i locali adibiti a conigliera e pollaio a ridosso del confine sud-est sono abusivi;

- la tettoia della porcilaia è abusiva;

- la concimaia è abusiva;

- l'ampliamento del pollaio vicino alla stalla è abusivo;

- una diversa distribuzione interna dovuta alla presenza di un disimpegno dal quale si accede alla stalla;

- la variazione delle aperture;

- la presenza di un divisorio nel fienile che riduce la superficie del locale a favore di quella dell'abitazione sub. 3.

### **Per quanto concerne il sub. 2 risulta:**

- la variazione delle aperture;

- la presenza di un piccolo vano tecnico a ridosso della cucina abusivo.

**Per quanto concerne il sub. 3 risulta:**

- la variazione delle aperture;
- la presenza di un vano deposito, con accesso dalla cucina, che è in realtà una superficie sottratta al fienile del sub. 1.

Risulta necessario demolire i volumi abusivi quali: il locale adibito ad autorimessa di mezzi agricoli a ridosso del sub. 3, i locali adibiti a conigliera e pollaio a ridosso del confine sud-est, la tettoia della porcilaia.

Inoltre, risulta sanabile il vano tecnico e comunque occorre ripristinare la superficie di progetto del fienile.

È dunque necessario sanare le difformità tramite un accertamento di conformità (art. 36, D.P.R. n. 380/01) e il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria e una pratica strutturale in sanatoria dovuta alla variazione della posizione e delle dimensioni di aperture nella muratura portante.

Occorre quindi depositare presso l’Agenzia delle Entrate un Docfa con la nuova planimetria catastale.

In tal modo saranno eliminate le esistenti difformità edilizie urbanistiche e catastali.

**Consistenza del fabbricato ubicato in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 1**

Si precisa che al fine della determinazione della consistenza sono considerati i volumi e le superfici conformi alle concessioni edilizie sopra citate o che risulteranno legittimate con la pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto concerne il sub. 1 la superficie lorda coperta è di 550,18 mq di cui 12,20 mq sono occupati dal porticato mentre l’area esterna di pertinenza è pari a 4439 mq, la concimaia ha una superficie di 82,00 mq.

**Consistenza dell’abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub 2**

Si precisa che al fine della determinazione della consistenza sono considerati volumi e superfici conformi alle concessioni edilizie sopra citate o che risulteranno legittimate con la pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto concerne l’abitazione di cui al sub. 2 la superficie lorda coperta è di 133,00 mq di cui 44,55 mq sono occupati dal porticato.

La superficie interna netta coperta totale è pari a 60,30 mq.

**Consistenza dell’abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T-1 di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 3**

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

Si precisa che al fine della determinazione della consistenza sono considerati volumi e superfici conformi alle concessioni edilizie sopra citate o che risulteranno legittimate con la pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto concerne il sub. 3 la superficie lorda coperta è di 217,00 mq di cui 51,27 mq sono occupati dal porticato.

Inoltre, l'immobile è dotato di un balcone con una superficie pari a 5,20 mq e un lastrico solare praticabile con superficie di 145,92 mq.

La superficie interna netta coperta totale è pari a 128,91 mq.

### **TERRENO FG.170 P.LLA 196 DEL LOTTO 1**

#### **Ubicazione, caratteristiche di zona e descrizione**

Il terreno in oggetto risulta intercluso, è accessibile da via Carraro dei Boscia n. 241/A attraversando la p.lla 195.

La particella 196 confina a nord-est con le particelle 50 e 183, a est con il territorio della Provincia di Taranto, a sud con la particella 71, a ovest con la particella 195 e a nord- ovest con la particella 49.

Il terreno risulta allo stato di fatto coltivato come seminativo con la presenza di alberi di ulivo e di mandorlo con muretti a secco a segnare i confini di proprietà.

#### **Destinazione urbanistica**

Il terreno censito al Catasto Terreni al fg. 170 p.la 196 in base al PRG del Comune di Gioia del Colle presenta la seguente destinazione urbanistica:

- zona agricola E2.

Il terreno ricade su:

- un'area di rilevanza naturalistica in quanto sottoposta a Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) e Sito di importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi del D.P.R. n. 357/97 e Dir.92/43 CEE;

- in relazione al PPTR approvato con delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul B.U.R.P. n. 40 del 23.05.2015, ricade in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" ed è ricompreso in Ulteriori Contesti in quanto sito di rilevanza naturalistica S.I.C. e Z.P.S.

Secondo le norme tecniche di attuazione del PRG, come riportato nell'art. 20, le zone agricole E/2 sono prevalentemente destinate all'esercizio delle attività boschive ed agricole e di quelle connesse alle predette attività.

In tali zone sono consentite le costruzioni:

- di case di abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcili, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici e simili;

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

- costruzioni adibite alle lavorazioni dei prodotti delle attività di queste zone ed all'esercizio delle necessarie macchine.

In tali zone il PRG si attua attraverso intervento diretto su una superficie minima di intervento  $S_m = 6.000$  mq, applicando i seguenti indici e parametri:

1) per le case di abitazione per gli addetti alla conduzione, alla coltivazione ed all'esercizio dell'azienda agricola:

-  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;

-  $H$  = altezza massima del fabbricato = 8,00 mt;

2) per le altre costruzioni consentite:

-  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,1 mc/mq;

-  $H$  = altezza massima del fabbricato = 8,00 mt;

-  $D_c$  = distanza dai confini =  $H/2$

-  $D_s$  = per le distanze dalle strade valgono le norme di cui al D.M. n. 1404 del 68 ed in ogni caso si applicano i valori non inferiori a 10 ml.

Per la realizzazione di insediamenti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e zootecnia, si possono superare i valori precedentemente fissati per l'indice di fabbricabilità fondiaria, applicando la procedura di deroga di cui alla Legge 06.08.1967 n.765, art. 16 e alla L.R. del 31.05.1980 n. 56 art. 30.

### **Stato di possesso del terreno**

Il terreno al momento del sopralluogo è risultato occupato con contratto di fittanza agraria registrato all'Agenzia delle Entrate il 26.07.2013 al n. 7133, nel quale il terreno attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al fg. 170 p.lla 196 è menzionato con il vecchio identificativo catastale fg.170 part.la 51.

### **Corrispondenza tra il terreno pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotta dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegati nn. 5-10), e dall'atto di donazione, dalle visure storiche del 11.09.2018 il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al fg. 170, p.la 196, risulta in ditta a:

- **xxxxx nata a xxxxx C.F.: xxxx usufruttuaria del bene per 1/1;**

- **debitore esecutato nudo proprietario del bene per 1/1.**

Si precisa che il terreno attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al fg. 170 p.la 196 aveva come vecchio identificativo catastale fg.170 p.la 51.

Studio Legale  
Avvocato  
Alessandro Serio

**Consistenza**

- superficie del terreno censito al foglio 170 particella 196: 1 ha 22 are 54 ca.

Si precisa che al momento della redazione del presente avviso di vendita l'immobile è occupato dal proprietario e da eventuali conduttori e che, come risulta da attestazione del CTU, lo stato complessivo di manutenzione dello stesso è medio/basso.

**Prezzo base di vendita:**

**€ 153.000,00 (centocinquatremila/00)**

**Prezzo minimo di vendita:**

**€ 114.750,00 (centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara:**

**€ 2.000,00 (duemila/00)**

L'immobile potrà essere visionato previo appuntamento da fissarsi con il professionista delegato – custode giudiziario Avv. Alessandro Serio (tel. 3381049739).

**II LOTTO 2,**

1. dal terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 171 part. 57.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO 2, TERRENO FG.171 P. LLA 57**

Il terreno in oggetto è ubicato in agro di Gioia del Colle a circa 15 Km dal centro cittadino in un'area al limite del territorio comunale con quello del Comune di Laterza (Ta) e del Comune di Castellaneta (Ta).

Il terreno risulta accessibile da via Carraro Carvutto.

La particella 57 confina a est con il territorio della Provincia di Taranto, a sud con la particella 78, a ovest con via Carraro Carvutto e a nord con la particella 33.

Il terreno risulta allo stato di fatto coltivato come seminativo con la presenza di qualche albero di ulivo e di mandorlo con muretti a secco a segnare i confini di proprietà.

Il terreno censito al Catasto Terreni al fg. 170 p.la 196 in base al PRG del Comune di Gioia del Colle presenta la seguente destinazione urbanistica:

- zona agricola E2.
- Il terreno ricade su:

- un'area di rilevanza naturalistica in quanto sottoposta a Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) e Sito di importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi del D.P.R. n. 357/97 e Dir.92/43 CEE;

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

- in relazione al PPTR approvato con delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul B.U.R.P. n. 40 del 23.05.2015, ricade in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" ed è ricompreso in Ulteriori Contesti in quanto sito di rilevanza naturalistica S.I.C. e Z.P.S.

Secondo le norme tecniche di attuazione del PRG, come riportato nell'art. 20, le zone agricole E/2 sono prevalentemente destinate all'esercizio delle attività boschive ed agricole e di quelle connesse alle predette attività.

In tali zone sono consentite le costruzioni:

- di case di abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcili, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici e simili;
- costruzioni adibite alle lavorazioni dei prodotti delle attività di queste zone ed all'esercizio delle necessarie macchine.

In tali zone il PRG si attua attraverso intervento diretto su una superficie minima di intervento  $S_m = 6.000$  mq, applicando i seguenti indici e parametri:

1) per le case di abitazione per gli addetti alla conduzione, alla coltivazione ed all'esercizio dell'azienda agricola:

- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
- $H$  = altezza massima del fabbricato = 8,00 mt;

2) per le altre costruzioni consentite:

- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,1 mc/mq;
- $H$  = altezza massima del fabbricato = 8,00 mt;
- $D_c$  = distanza dai confini =  $H/2$

-  $D_s$  = per le distanze dalle strade valgono le norme di cui al D.M. n. 1404 del 68 ed in ogni caso si applicano i valori non inferiori a 10 ml.

Per la realizzazione di insediamenti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e zootecnia, si possono superare i valori precedentemente fissati per l'indice di fabbricabilità fondiaria, applicando la procedura di deroga di cui alla Legge 06.08.1967 n.765, art. 16 e alla L.R. del 31.05.1980 n. 56 art. 30.

### **Stato di possesso del terreno**

Il terreno al momento del sopralluogo è risultato in possesso della esecutata.

### **Corrispondenza tra il terreno pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato**

Dalla visura storiche del 11.09.2018 il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al fg. 171, p.lla 57, risulta in ditta alla esecutata proprietaria del bene per 1/1.

### **Consistenza**

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

- superficie del terreno censito al foglio 171 particella 57: 1 ha 78 are 54ca.

Si precisa che al momento della redazione del presente avviso di vendita l'immobile è occupato dal proprietario e da eventuali conduttori e che, come risulta da attestazione del CTU, il terreno risulta allo stato di fatto coltivato come seminativo con la presenza di qualche albero di ulivo e di mandorlo con muretti a secco a segnare i confini di proprietà.

**Prezzo base di vendita:**

**€ 11.000,00 (undicimila/00)**

**Prezzo minimo di vendita:**

**€ 8.250,00 (ottomiladuecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara:**

**€ 2.000,00 (duemila/00)**

L'immobile potrà essere visionato previo appuntamento da fissarsi con il professionista delegato – custode giudiziario Avv. Alessandro Serio (tel. 3381049739).

**Legittimità urbanistica/catastale:** dalla consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'Ing. Martino Ciccone, alla quale si rinvia espressamente – essendo onere dell'offerente prenderne visione – e pubblicata sui siti internet [www.astegiuridiziarie.it](http://www.astegiuridiziarie.it), [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it).

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Chiunque, eccetto i soggetti per legge non ammessi alla vendita e la parte debitrice esecutata, di persona o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 567, ultimo comma, c.p.c., è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
2. le offerte di acquisto dovranno 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 del Gestore all'indirizzo web [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it) - [www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it);
3. l'offerta comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° (quinto) giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, quindi **entro le ore 12:00 del 03 febbraio 2020**, 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;
4. 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 certificati 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

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 D.M. n.32/2015);

5. l'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c.;
6. l'offerta 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; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  - 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 del D.M. 26/02/2015;
  - 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - 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, risalente a non più di tre mesi;
  - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
7. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
8. **L'offerta dovrà contenere:**
  - a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - c) il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
  - d) l'identificazione del referente della procedura (delegato);
  - e) la data delle operazioni di vendita;
  - f) il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dell'aggiudicazione);
  - g) l'importo versato a titolo di cauzione;

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

- h) 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. 269/2018 R.G.E., lotto n. ... , versamento cauzione";
  - i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - j) l'indirizzo della casella posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
9. All'offerta dovranno essere allegati:
- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
  - b) 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;
  - c) la richiesta di agevolazioni fiscali;
  - d) 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);
  - e) 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;
  - f) se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - g) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica i poteri;
  - h) 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;

#### **10. Versamento cauzione:**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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**, acceso presso la BNL s.p.a., avente il seguente codice **IBAN:IT 89D010050419900000029291**, con causale "Proc. Esecutiva n. 269/2018 R.G.E., lotto n. ... , versamento cauzione".

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; qualora il giorno fissato per

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì provvedere 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, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it), attraverso carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà alla restituzione dell'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

1. Il gestore designato per la vendita telematica è la società **GRUPPO EDITORIALE 77 POST**;
2. il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal gestore ed indicato nell'apposito elenco dei gestori delle vendite telematiche, individuati dall'ufficio esecuzioni immobiliari, che è pubblicato sul sito del tribunale di Bari: **[www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it)**;
3. il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

1. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale del gestore della vendita telematica all'indirizzo web **[www.tribunaliitaliani.it](http://www.tribunaliitaliani.it)**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte il giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita dal professionista delegato, il quale, verificata la validità e tempestività delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione ed il pagamento del bollo, darà inizio alle operazioni di vendita;
2. la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del Gestore sopra specificato, 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
3. 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 in grado di assicurare l'anonimato;
4. le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge;
5. il delegato provvederà a dare avviso ad ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
6. dichiarerà aperta la gara.

### **Gara ed aggiudicazione**

**a) 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**

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

**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.**

### **Offerta Unica**

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente. 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), ai sensi dell'art. 591-bis, co.3, n. 3 c.p.c., **si 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591, co. 3, c.p.c. (v. art. 591 bis, co. 3, n.7 c.p.c.). 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.

Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **Offerte Plurime**

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, si procederà all'aggiudicazione 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 prima.

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.

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

- tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato 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 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 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 dei concorrenti.

### **Aggiudicazione**

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

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 (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi **qualsivoglia rateizzazione del prezzo**. Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere corrisposti gli oneri fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita, per un importo, presumibile e salvo conguaglio, che sarà comunicato dal Professionista Delegato. 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. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1) I lotti sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivati dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal pignorato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario potrà, se ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, DPR 380/2001 e art. 40, co. 6, legge 28/02/1985 n. 47, purché presenti nella domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

2) ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro o IVA, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. È altresì a carico dell'aggiudicatario l'onorario del professionista delegato per gli incombeni successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione vincoli pregiudizievoli e quant'altro;

3) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura;

4) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, avvenuta l'aggiudicazione si provvederà alla liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario; se adibito ad abitazione del debitore e dai suoi familiari, si provvederà alla liberazione dopo il decreto di trasferimento senza oneri per l'aggiudicatario;

5) la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica, entrambe agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul "portale vendite pubbliche" nonché sui siti internet [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) - [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it) tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura;

6) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avv. Alessandro Serio, presso il proprio studio in Monopoli (BA) alla via Luigi Indelli n. 38, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione ovvero concordare visite all'immobile con

Studio Legale

Avvocato

Alessandro Serio

il sottoscritto custode, previo appuntamento telefonico al n. 080.3031891 o al 338.1049739, ovvero mediante richiesta online tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **PUBBLICITÀ**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

- almeno 100 (cento) giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul sito ufficiale del Tribunale di Bari [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it);

- almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita, inserendolo per una volta solo, sul quotidiano di informazione locale secondo i requisiti di cui all'art 490, co. 3, cpc, previa redazione dell'estratto per la pubblicità; affiggendo n.30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita; invio dell'estratto, attraverso il servizio Postale Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile pignorato; inserendo a mezzo internet 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 collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/05/2019)

Bari, lì 10 ottobre 2019

Il professionista delegato

Avv. Alessandro Serio