

## TRIBUNALE DI BARI

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

#### Procedura esecutiva immobiliare nr. 54/2023 R.G. Esec. Imm.

Giudice: Dott. Antonio Ruffino

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Piacente, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio sito in Bari alla Via Niccolò Piccinni n.33, piano 1°, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - giusta ordinanza di vendita telematica del 11.07.2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino - per la procedura esecutiva n. 54/2023 R.G.E. – Tribunale di Bari a norma degli articoli 490 e 570 c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **20 Gennaio 2025 a partire dalle ore 17:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto fino alle ore 17:00 del 27 Gennaio 2025, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) si procederà alla vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Rocco Guerra, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per l'identificazione e la descrizione dei beni e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

#### LOTTO UNO

**Il Lotto Uno è composto dalla piena proprietà dei beni di seguito descritti:**  
**- BENE N.1: Abitazione al primo piano appartenente al fabbricato sito in Rutigliano (BA), con ingresso principale da Via Isonzo n.2B e ingresso**

secondario da Via Piave n.26, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 Vani, Superficie Catastale 214 mq, Rendita euro 867,65, Piano 1.

**Il bene si compone di un ingresso che consente l'accesso ad un ampio soggiorno, una sala da pranzo, una cucina abitabile, un vano lavanderia.**

**La zona giorno è suddivisa dalla zona notte per mezzo di una porta divisoria, per cui un corridoio consente l'accesso a n.3 camere da letto, un bagno con antibagno. Completano il bene n.2 piccoli balconi con esposizione ad ovest di cui uno accessibile da una camera da letto e l'altro dal soggiorno; un piccolo terrazzo coperto con esposizione a nord ed accessibile dalla camera da letto padronale; un grande terrazzo coperto con esposizione a nord ed accessibile dalla cucina e dal soggiorno ed un ulteriore grande terrazzo coperto con esposizione a nord-est ed accessibile dalla sala da pranzo. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni con buone rifiniture.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, risultano delle irregolarità urbanistiche sanabili a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica, è di € 1.500,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione). Risultano, altresì, presenti delle difformità catastali per la cui regolarizzazione sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. L'onorario professionale per la presentazione della pratica catastale è di € 300,00 oltre iva

e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (tributi catastali). Tutte le suddette spese sono a carico dell'aggiudicatario.

**- BENE N.2: Autorimessa posta al piano interrato del fabbricato sito a Rutigliano (BA) in Via Isonzo n.2B, con ingresso da Via Piave n.28, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 36, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita euro 44,16, Piano S1.**

**L'autorimessa si trova al piano interrato del fabbricato, quindi raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28, oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato. Il bene si sviluppa in un unico ambiente.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, non risultano difformità urbanistiche né catastali.

**- BENE N.3: Locale tecnico/deposito posto sul piano lastrico solare del fabbricato sito a Rutigliano (BA), in Via Isonzo n.2B, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 17, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 25 mq, Rendita euro 65,74, Piano 3. Il locale tecnico/deposito è raggiungibile per mezzo del vano scala condominiale con ingresso principale da Via Isonzo n.2B e ingresso secondario da Via Piave n.26. Il bene è costituito da un vano principale che consente l'accesso ad un ulteriore piccolo vano di servizio.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024,

alle quali espressamente si rinvia, risultano delle difformità urbanistiche sanabili a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è compreso nell'importo già indicato per il BENE N.1, oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione). Risultano altresì presenti delle difformità catastali per la cui regolarizzazione sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. L'onorario professionale per la presentazione della pratica catastale è compreso nell'importo già descritto per il BENE N.1, oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (tributi catastali). Tutte le suddette spese sono a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: gli immobili risultano occupati dal proprietario esecutato.

**La vendita del LOTTO UNO avverrà al prezzo base di € 305.000,00 (trecentocinquemila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 228.750,00 (duecentoventottomilasettecentocinquanta/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 6.800,00 (seimilaeottocento/00).**

\* \* \*

#### **LOTTO DUE**

**Il Lotto Due è composto dalla piena proprietà dei beni di seguito descritti:**

**- BENE N. 1: Abitazione al secondo piano appartenente al fabbricato sito in Rutigliano (BA), con ingresso principale da Via Isonzo n.2B e ingresso secondario da Via Piave n.26, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 15, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8,5**

Vani, Superficie Catastale 226 mq, Rendita euro 921,88, Piano 2.

Il bene si compone di un ingresso che divide la zona notte dalla zona giorno. La zona giorno è costituita da un ampio soggiorno, una sala da pranzo, una cucina abitabile, un vano lavanderia, un piccolo bagno e una ulteriore camera. La zona notte è costituita da n.3 camere da letto e n.2 bagni. Completano il bene n.2 piccoli balconi con esposizione ad ovest di cui uno accessibile da una camera da letto e l'altro dal soggiorno; un piccolo terrazzo coperto con esposizione a nord ed accessibile dalla camera da letto padronale, un ulteriore grande terrazzo coperto con esposizione a sud-est ed accessibile dalla cucina e dal soggiorno. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni con buone rifiniture.

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, risultano delle irregolarità urbanistiche che riguardano un incremento di volumetria e pertanto sarà necessario ripristinare l'immobile conformemente all'ultima planimetria approvata dal Comune di Rutigliano. Risultano altresì presenti delle difformità catastali, analoghe a quelle di tipo urbanistico, per le quali sarà necessario ripristinare l'immobile conformemente all'ultima planimetria approvata dal Comune di Rutigliano. Non sono stati stimati i costi per il ripristino delle irregolarità suddette che rimangono comunque a carico dell'aggiudicatario.

- **BENE N. 2**: Autorimessa posta al piano interrato del fabbricato sito a Rutigliano (BA), in Via Isonzo n.2B, con ingresso da Via Piave n.28, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 38, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 22 mq,

**Rendita euro 44,16, Piano S1.**

**L'autorimessa si trova al piano interrato del fabbricato, quindi raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28, oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato. Il bene si sviluppa in un unico ambiente.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, non risultano difformità urbanistiche né catastali.

**- BENE N. 3: Locale tecnico/deposito posto sul piano lastrico solare del fabbricato sito a Rutigliano (BA), in Via Isonzo n.2B, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 18, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita euro 69,21, Piano 3. Il locale tecnico/deposito è raggiungibile per mezzo del vano scala condominiale con ingresso principale da Via Isonzo n.2B e ingresso secondario da Via Piave n.26. Il bene è costituito da un vano ed ospita un camino angolare.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, non risultano difformità urbanistiche né catastali.

Stato di possesso: gli immobili risultano occupati dal proprietario esecutato.

**La vendita del LOTTO DUE avverrà al prezzo base di € 316.000,00 (trecentosedicimila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 237.000,00**

(duecentotrentasettemila/00).

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 7.100,00 (settemila/00).**

\* \* \*

### **LOTTO TRE**

**Il Lotto Tre è composto dalla piena proprietà dell'Autorimessa sita a Rutigliano (BA), in Via Piave n.28, al piano interrato, identificata in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 30 mq, Rendita euro 62,75, Piano S1.**

**L'autorimessa, che si sviluppa in un unico ambiente, è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28 oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato di appartenenza.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, non risultano delle difformità urbanistiche mentre si rileva la mancanza del numero civico nella visura catastale per cui sarà necessario procedere con una richiesta di modifica toponomastica dei dati catastali presso gli Uffici competenti. Le eventuali spese per la suddetta modifica sono a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: gli immobili risultano occupati dai proprietari esecutati.

**La vendita del LOTTO TRE avverrà al prezzo base di € 16.000,00 (sedecimila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 12.000,00 (dodicimila/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere**

inferiore ad € 360,00 (trecentosessanta/00).

\* \* \*

#### LOTTO QUATTRO

**Il Lotto Quattro è composto dalla piena proprietà del Deposito sito a Rutigliano (BA), in Via Piave n.28, al piano interrato, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 25, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 80 mq, Superficie Catastale 87 mq, Rendita euro 202,45, Piano S1.**

**Il deposito è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28 oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato di appartenenza. Il bene si presenta privo di delimitazioni che lo separino dalle unità immobiliari circostanti.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, sono presenti irregolarità urbanistiche sanabili a mezzo di istanza di SCIA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è pari ad € 2.500,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione). Inoltre, si precisa la mancanza del numero civico nella visura catastale per cui sarà necessario procedere con una richiesta di modifica toponomastica dei dati catastali presso gli Uffici competenti. Tutte le spese suddette sono a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato.

**La vendita del LOTTO QUATTRO avverrà al prezzo base di € 35.000,00**



(trentacinquemila/00).

**Offerta minima per la partecipazione: € 26.250,00**

(ventiseimiladuecentocinquanta/00).

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 780,00 (settecentottanta/00).**

\* \* \*

### **LOTTO CINQUE**

**Il Lotto Cinque è composto dalla piena proprietà del Deposito sito a Rutigliano (BA), in Via Piave n.28, al piano interrato, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 28, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 82 mq, Superficie Catastale 89 mq, Rendita euro 207,51, Piano S1.**

**Il deposito è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28, oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato di appartenenza. Il bene si presenta privo di delimitazioni che lo separino dalle unità immobiliari circostanti.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, si rileva che non sono presenti irregolarità urbanistiche, mentre, in ambito catastale, si precisa la mancanza del numero civico nella visura catastale per cui sarà necessario procedere con una richiesta di modifica toponomastica dei dati catastali presso gli Uffici competenti, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato.

**La vendita del LOTTO CINQUE avverrà al prezzo base di € 36.000,00**

(trentaseimila/00).

**Offerta minima per la partecipazione: € 27.000,00 (ventisettemila/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 810,00 (ottocentodieci/00).**

\* \* \*

### **LOTTO SEI**

**Il Lotto Sei è composto dalla piena proprietà del Deposito sito a Rutigliano (BA), in Via Piave n.28, al piano interrato, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 29, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 78 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita euro 197,39, Piano S1.**

**Il deposito è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28, oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato di appartenenza. Il bene si presenta privo di delimitazioni che lo separino dalle unità immobiliari circostanti.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, si rileva che non sono presenti irregolarità urbanistiche, mentre, in ambito catastale, si precisa la mancanza del numero civico nella visura catastale per cui sarà necessario procedere con una richiesta di modifica toponomastica dei dati catastali presso gli Uffici competenti, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dai proprietari esecutati.

**La vendita del LOTTO SEI avverrà al prezzo base di € 33.000,00 (trentatremila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 24.750,00**

(ventiquattromilasettecentocinquanta/00).

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 740,00 (settecentoquaranta/00).**

\* \* \*

### **LOTTO SETTE**

**Il Lotto Sette è composto dalla piena proprietà del Deposito sito a Rutigliano (BA), in Via Piave n.28, al piano interrato, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 30, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 16 mq, Rendita euro 35,33, Piano S1.**

**Il deposito è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28, oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato di appartenenza. Il bene si presenta in condizioni degradate con intonaco ammalorato in diversi punti.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, si rileva che non sono presenti irregolarità urbanistiche, mentre, in ambito catastale, si precisa la mancanza del numero civico nella visura catastale per cui sarà necessario procedere con una richiesta di modifica toponomastica dei dati catastali presso gli Uffici competenti, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dai proprietari esecutati.

**La vendita del LOTTO SETTE avverrà al prezzo base di € 5.000,00 (cinquemila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 3.750,00**

(tremilasettecentocinquanta/00).

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 110,00 (centodieci/00).**

\* \* \*

### **LOTTO OTTO**

**Il Lotto Otto è composto dalla piena proprietà del Deposito sito a Rutigliano (BA), in Via Piave n.28, al piano interrato, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 32, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 12 mq, Rendita euro 29,44, Piano S1.**

**Il deposito è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28, oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato di appartenenza. Trattasi di deposito in condizioni modeste.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, si rileva che non sono presenti irregolarità urbanistiche, mentre, in ambito catastale, si precisa la mancanza del numero civico nella visura catastale per cui sarà necessario procedere con una richiesta di modifica toponomastica dei dati catastali presso gli Uffici competenti, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato.

**La vendita del LOTTO OTTO avverrà al prezzo base di € 3.500,00 (tremilaecinecento/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 2.625,00 (duemilaseicentoventicinque/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 80,00 (ottanta/00).**

\* \* \*

### **LOTTO NOVE**

**Il Lotto Nove è composto dalla piena proprietà del Deposito sito a Rutigliano (BA), in Via Piave n.28, al piano interrato, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 33, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita euro 29,44, Piano S1.**

**Il deposito è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile condominiale con ingresso da Via Piave n.28, oltre che dal vano scala condominiale del fabbricato di appartenenza. Il bene si presenta in discrete condizioni.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, si rileva che non sono presenti irregolarità urbanistiche, mentre, in ambito catastale, si precisa la mancanza del numero civico nella visura catastale per cui sarà necessario procedere con una richiesta di modifica toponomastica dei dati catastali presso gli Uffici competenti, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato.

**La vendita del LOTTO NOVE avverrà al prezzo base di € 4.000,00 (quattromila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 3.000,00 (tremila/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 90,00 (novanta/00).**

\* \* \*

### LOTTO DIECI

**Il Lotto Dieci è composto dalla piena proprietà del Locale commerciale, al piano terra, sito a Rutigliano (BA), in Via Piave nn.22-24, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 40, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 106 mq, Superficie Catastale 118 mq, Rendita euro 2.118,61, Piano T.**

**Il locale commerciale si trova al piano terra del fabbricato, con doppio ingresso per mezzo di vetrine da Via Piave n.24-22. Il bene si presenta in buone condizioni, ed è costituito da un ampio ingresso, n.4 stanze, un vano servizio igienico con antibagno. L'intero immobile è dotato di controsoffitto a pannelli per il passaggio degli impianti.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, risultano delle irregolarità urbanistiche che si riferiscono ad una diversa distribuzione interna degli spazi e all'assenza di una porta-finestra in corrispondenza del muro perimetrale posto ad Est e che consentirebbe l'accesso all'immobile anche dal cortile interno al fabbricato. Le irregolarità suddette sono sanabili a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica, successive al decreto di trasferimento ed a carico dell'aggiudicatario, è di € 3.000,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa). Risultano altresì presenti delle difformità catastali analoghe a quelle urbanistiche per la cui regolarizzazione sarà necessario

presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. L'onorario professionale per la presentazione della pratica catastale è di € 300,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (tributi catastali).

Tutte le suddette spese sono a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile è condotto in locazione con contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura avente durata di sei anni e con prima scadenza il giorno 31.08.2025. Il canone annuale è pari ad € 6.600,00 (seimilaeseicento/00).

**La vendita del LOTTO DIECI avverrà al prezzo base di € 148.000,00 (centoquarantottomila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 111.000,00 (centoundicimila/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.300,00 (tremilaetrecento/00).**

\* \* \*

#### **LOTTO UNDICI**

**Il Lotto Undici è composto dalla piena proprietà di un Ufficio, al piano terra, sito a Rutigliano (BA), in Via Piave n.20, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 42, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 2,5 Vani, Superficie Catastale 48 mq, Rendita euro 548,74, Piano T.**

**L'immobile si trova al piano terra del fabbricato, con ingresso da Via Piave n.20. Il bene si presenta in buone condizioni, ed è costituito da due vani consecutivi adibiti ad archivio e attualmente non comunicanti ed un bagno. Allo stato dei luoghi l'immobile risulta direttamente collegato con l'immobile adiacente (sub.43) per la presenza di due varchi in**

**corrispondenza della parete divisoria tra i due beni.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, risultano delle irregolarità urbanistiche che riguardano in particolare la realizzazione di due varchi per l'inserimento di due porte al fine di rendere comunicante tale bene con l'immobile adiacente (sub.43, corrispondente al LOTTO DODICI) e la chiusura di un varco che metterebbe in comunicazione i due vani consecutivi appartenenti all'immobile in questione (sub.42). Pertanto, sarà necessario ripristinare le aperture/ chiusure delle murature rendendo indipendenti e non comunicanti i due subalterni (sub.42 e sub.43). Anche da un punto di vista catastale sarà necessario ripristinare, a spese dell'aggiudicatario, le aperture/ chiusure delle murature rendendo indipendenti e non comunicanti i due subalterni (sub.42 e sub.43) in conformità con la planimetria catastale. Le spese per i suddetti ripristini non risultano quantificate e comunque saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile è condotto in locazione con contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura, avente durata iniziale di sei anni e successivamente rinnovato nel tempo. Il canone di locazione annuo è pari ad € 7.000,00 (settemila/00).

**La vendita del LOTTO UNDICI avverrà al prezzo base di € 58.000,00 (cinquantottomila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 43.500,00 (quarantatremilaecinquento/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.300,00 (milletrecento/00).**



\* \* \*

### LOTTO DODICI

**Il Lotto Dodici è composto dalla piena proprietà di un Ufficio, al piano terra, sito a Rutigliano (BA), in Via Piave n.16-18, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 43, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale 76 mq, Rendita euro 768,28, Piano T.**

**L'immobile si trova al piano terra del fabbricato, con doppio ingresso per mezzo di vetrine da Via Piave n.16-18 e un'ulteriore vetrina con ingresso prospiciente Via Isonzo con civico n.4. Il bene si presenta in buone condizioni, ed è costituito da due vani ad uso ufficio, un vano ad uso archivio e un bagno. Allo stato dei luoghi, l'immobile risulta comunicante con l'immobile adiacente (sub.42) per la presenza di due aperture in corrispondenza della parete divisoria tra i due beni.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, risultano delle irregolarità urbanistiche che riguardano la realizzazione di due varchi per l'inserimento di due porte al fine di rendere comunicante tale bene con l'immobile adiacente (sub.42, corrispondente al LOTTO UNDICI). Pertanto, sarà necessario ripristinare le aperture/ chiusure delle murature rendendo indipendenti e non comunicanti i due subalterni. Anche da un punto di vista catastale sono state riscontrate irregolarità analoghe a quelle urbanistiche per cui sarà necessario ripristinare le aperture/chiusure delle murature rendendo indipendenti e non comunicanti i due subalterni (sub. 42 e sub. 43), quindi in conformità con la planimetria

catastale. Le spese per i suddetti ripristini non risultano quantificate e comunque saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile è condotto in locazione con lo stesso contratto di locazione commerciale oggetto del LOTTO UNDICI, avente durata iniziale di sei anni e successivamente rinnovato nel tempo. Il canone di locazione annuo è pari ad € 7.000,00 (settemila/00).

**La vendita del LOTTO DODICI avverrà al prezzo base di € 100.000,00 (centomila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

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

\* \* \*

### **LOTTO TREDICI**

**Il Lotto Tredici è composto dalla piena proprietà del Locale commerciale, al piano terra, sito a Rutigliano (BA), in Via Vittorio Veneto n.21/A, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 44, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 40 mq, Superficie Catastale 41 mq, Rendita euro 931,69, Piano T.**

**Il locale commerciale si trova al piano terra del fabbricato, è dotato di una vetrina con ingresso prospiciente Via Vittorio Veneto e un ulteriore ingresso è garantito dal cortile interno del fabbricato. Il bene si compone di un unico vano e un piccolo bagno con anti bagno e nel complesso si presenta in buone condizioni.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra,

depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, risultano delle irregolarità urbanistiche sanabili a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è di € 500,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa). Risultano altresì presenti delle difformità catastali per la cui regolarizzazione sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. L'onorario professionale per la presentazione della pratica catastale è di € 250,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (tributi catastali). Tutte le suddette spese sono a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile è condotto in locazione con contratto di locazione commerciale avente durata di sei anni e con prima scadenza il giorno 28.02.2029, il cui canone annuale è pari ad € 3.600,00 (tremilaseicento/00) fino al 28.02.2025 e ad € 4.200,00 (quattromilaeduecento/00) per il periodo successivo al 01.03.2025.

**La vendita del LOTTO TREDICI avverrà al prezzo base di € 58.000,00 (cinquantottomila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 43.500,00 (quarantatremilaecinquencento/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.300,00 (milletrecento/00).**

\* \* \*

**LOTTO QUATTORDICI**

**Il Lotto Quattordici è composto dalla piena proprietà del Locale commerciale, al piano terra, sito a Rutigliano (BA), in Via Vittorio Veneto n.21/B, identificato in Catasto al Foglio 10, Particella 1839, Subalterno 47, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale 52 mq, Rendita euro 899,41, Piano T.**

**Il locale commerciale si trova al piano terra del fabbricato, è dotato di una vetrina con ingresso prospiciente Via Vittorio Veneto. Il bene si compone di un vano di maggiori dimensioni all'ingresso, un piccolo vano retrostante con accesso al bagno. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, è stata riscontrata una irregolarità che riguarda la presenza di una superficie soppalcata in corrispondenza nella parte retrostante dell'immobile con una superficie complessiva di circa 8 mq. Sarà pertanto necessario ripristinare il bene conformemente alla rappresentazione dell'ultima planimetria approvata dal Comune. L'immobile presenta altresì una irregolarità catastale analoga a quella urbanistica per cui sarà necessario ripristinare il bene conformemente alla rappresentazione dell'ultima planimetria approvata dal Comune che risulta coerente con la planimetria catastale. Le spese per tali regolarizzazioni non sono state quantificate e comunque saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: l'immobile è condotto in locazione con contratto di locazione commerciale avente durata iniziale di sei anni e successivamente rinnovato, con scadenza il giorno 31.08.2027, il cui canone annuale è pari ad € 4.200,00

(quattromilaeduecento/00).

**La vendita del LOTTO QUATTORDICI avverrà al prezzo base di € 67.000,00 (sessantasettemila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 50.250,00 (cinquantamiladuecentocinquanta/00).**

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

\* \* \*

#### **LOTTO DICIASSETTE**

**Il Lotto Diciassette è composto dalla piena proprietà dei beni appartenenti ad un comprensorio terriero sito nel territorio del Comune di Polignano a Mare alla Contrada "Lama cerasa" al confine con il territorio di Castellana Grotte, denominato "Masseria Montepaolo", con entrostanti un complesso di fabbricati rurali risalenti ad un periodo antecedente il 1942. L'intero comprensorio terriero con la Masseria centrale è circondato da recinzione ed i corpi di fabbrica si sviluppano in forma ad "U", con annessa area scoperta antistante ad un cortile interno, il tutto di pertinenza esclusiva.**

**I suddetti beni sono di seguito descritti:**

**- BENE N.1: Autorimessa/Tettoia, posta al piano Terra e sita in Polignano a Mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne, identificata in Catasto al Foglio 47, Particella 34, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale 32 mq, Rendita euro 56,24, Piano T.**

**Trattasi di tettoia aperta posta al piano terra, posta come ultima tettoia**

**aperta alla sinistra di chi perviene da Nord al cortile interno.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, non risultano difformità urbanistiche né catastali.

**- BENE N.2: Abitazione al primo piano sita in Polignano a Mare (BA), Strada Comunale San Cosma delle Vigne, identificata in Catasto al Foglio 47, Particella 34, Subalterno 23, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 157 mq, Rendita euro 237,57, Piano 1.**

**L'appartamento ad uso di abitazione è posto al piano primo del vecchio fabbricato situato ad angolo tra l'area scoperta antistante ed il cortile interno, ed ha accesso dal cortile interno a mezzo di una scala esterna di pertinenza esclusiva. Il bene è composto da n.3 camere e un grande terrazzo scoperto di pertinenza esclusiva.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, non risultano irregolarità urbanistiche mentre risulta una difformità catastale che sarà necessario ripristinare secondo le configurazioni della planimetria catastale. Per tale ripristino non sono stati stimati i costi che saranno in ogni caso a spese dell'aggiudicatario.

Stato di possesso: i beni in oggetto risultano occupati dai proprietari esecutati.

**La vendita del LOTTO DICIASSETTE avverrà al prezzo base di € 120.000,00 (centoventimila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 90.000,00 (novantamila/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere**

inferiore ad € 2.700,00 (duemilasettecento/00).

\* \* \*

### LOTTO DICIOOTTO

**Il Lotto Diciotto è composto dalla piena proprietà dei beni appartenenti ad un comprensorio terriero sito nel territorio del Comune di Polignano a Mare alla Contrada “Lama cerasa” al confine con il territorio di Castellana Grotte, denominato “Masseria Montepaolo”, con entrostanti un complesso di fabbricati rurali risalenti ad un periodo antecedente il 1942. L’intero comprensorio terriero con la Masseria centrale è circondato da recinzione ed i corpi di fabbrica si sviluppano in forma ad “U”, con annessa area scoperta antistante ad un cortile interno, il tutto di pertinenza esclusiva.**

**I suddetti beni sono di seguito descritti:**

**- BENE N.1: Deposito, posto al piano Terra, sito in Polignano a Mare (BA) – Strada Comunale San Cosma delle Vigne, identificato in Catasto al Foglio 47, Particella 34, Subalterno 10, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 309 mq, Superficie Catastale 331 mq, Rendita euro 446,84, Piano T.**

**Trattasi di deposito posto al piano terra, posto come terzo locale alla destra di chi percorre la viabilità interna aziendale in senso da Nord a Sud, dalla quale ha accesso diretto.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell’esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, risultano delle difformità urbanistiche sanabili a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l’Ufficio Tecnico del

Comune di Bari. L'onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è di € 1.500,00 oltre Iva e oneri di legge, compreso le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa).

Sono altresì presenti delle difformità catastali per le cui regolarizzazioni sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per aggiornamento planimetria catastale e aggiornamento della Categoria catastale.

L'onorario professionale per la presentazione della pratica catastale è di € 250,00 oltre iva e oneri di legge, escluse le spese tecniche per il protocollo della pratica (tributi catastali). Tutte le suddette spese sono a carico dell'aggiudicatario.

**- BENE N.2: Deposito sito al piano terra in Polignano a Mare (BA), Strada Comunale San Cosma delle Vigne, identificato in Catasto al Foglio 47, Particella 34, Subalterno 14, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 107 mq, Superficie Catastale 128 mq, Rendita euro 303,93, Piano T.**

**Trattasi di locale ad uso Deposito posto al piano terra, suddiviso in due ambienti e con annessi n.2 piccoli vani di cui il più piccolo adibito a bagno.**

**Il bene è ubicato come secondo locale alla sinistra di chi perviene da Sud al cortile interno, dal quale ha tre accessi. Il vano principale di ingresso presenta una porzione soppalcata per una superficie complessiva di circa 16 mq.**

Dalla relazione di consulenza tecnica, a firma dell'esperto Arch. Rocco Guerra, depositata in data 22.03.2024, e sua integrazione depositata in data 26.03.2024, alle quali espressamente si rinvia, sono state riscontrate delle difformità urbanistiche che riguardano una diversa distribuzione interna degli spazi con



presenza di un tramezzo che divide il bene in due vani, la presenza di un piccolo vano accessorio ad uso “bagno” e la presenza allo stato di fatto di un soppalco nel vano ingresso. Sarà pertanto necessario eliminare il soppalco e ripristinare il vano all’ingresso. In riferimento alla diversa distribuzione interna per la presenza di tramezzature, tale irregolarità è sanabile a mezzo di istanza di CILA in sanatoria presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bari. L’onorario professionale per la presentazione della pratica urbanistica è di € 1.500,00 oltre iva e oneri accessori, compreso le spese tecniche per il protocollo della pratica (diritti tecnici e di segreteria, sanzione amministrativa). Tutte le suddette spese sono a carico dell’aggiudicatario.

Stato di possesso: i beni in oggetto risultano occupati dai proprietari esecutati.

**La vendita del LOTTO DICIOOTTO avverrà al prezzo base di € 182.000,00 (centottantaduemila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 136.500,00 (centotrentaseimilaecinquecento/00).**

**In ipotesi di gara sull’offerta più alta, l’offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 4.000,00 (quattromila/00).**

\* \* \*

#### **LOTTO VENTICINQUE**

**Il Lotto Venticinque è composto dalla piena proprietà dei beni appartenenti ad un comprensorio terriero sito nel territorio del Comune di Polignano a Mare alla Contrada “Lama cerasa” al confine con il territorio di Castellana Grotte, denominato “Masseria Montepaolo”, con entrostanti un complesso di fabbricati rurali risalenti ad un periodo antecedente il 1942. L’intero comprensorio terriero con la Masseria**

centrale è circondato da recinzione.

I suddetti beni sono composti da due terreni, con estensione complessiva di circa 23.000 mq, coltivati come “Vigneto uva da tavola”, di seguito descritti:

- **BENE N.1**: Terreno sito in Polignano a Mare (BA) – Strada Comunale San Michele, identificato in Catasto al Foglio 47, Particella 190, Porzione AA, Qualità Vigneto uva da tavola, Classe 2, 75 are 97 ca, Reddito Domenicale euro 156,94, Reddito Agrario euro 66,70 e Porzione AB, Qualità Uliveto, Classe 3, 01 are 00 ca, Reddito Domenicale euro 0,39, Reddito Agrario euro 2,38.

- **BENE N.2**: Terreno sito in Polignano a Mare (BA) – Strada Comunale San Michele, identificato in Catasto al Foglio 47, Particella 192, Porzione AA, Qualità Vigneto uva da tavola, Classe 3, 1 ha 55 are 64 ca, Reddito Domenicale euro 237,12, Reddito Agrario euro 120,57 e Porzione AB, Qualità Uliveto, Classe 3, 01 are 00 ca, Reddito Domenicale euro 0,39, Reddito Agrario euro 0,28.

Stato di possesso: i beni sono oggetto di contratto di affitto di fondo rustico di durata ventennale, con decorrenza dal 01.01.2023 al 01.01.2043. Il canone annuo di affitto è stabilito in € 10.000,00.

**La vendita del LOTTO VENTICINQUE avverrà al prezzo base di € 70.000,00 (settantamila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 52.500,00 (cinquantaduemilaecinquencento/00).**

**In ipotesi di gara sull’offerta più alta, l’offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.600,00 (milleseicento/00).**

\* \* \*

### LOTTO VENTISETTE

Il Lotto Ventisette è composto dalla piena proprietà di terreni ad uso agricolo, con forma rettangolare e giacitura pianeggiante. Trattasi di terreni con destinazione d'uso "Vigneto uva da tavola", con estensione complessiva di circa 5 ettari, di seguito descritti:

- **BENE N.1**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 16, Particella 70, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 39 are 65 ca, Reddito Domenicale euro 97,27, Reddito Agrario euro 44,03.

- **BENE N.2**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 16, Particella 71, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 1 ha 04 are 74 ca, Reddito Domenicale euro 256,95, Reddito Agrario euro 116,30.

- **BENE N.3**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 16, Particella 72, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 40 are 10 ca, Reddito Domenicale euro 98,37, Reddito Agrario euro 44,53.

- **BENE N.4**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 16, Particella 78, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 33 are 55 ca, Reddito Domenicale euro 82,30, Reddito Agrario euro 37,25.

- **BENE N.5**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 16, Particella 79, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 1 ha 78 are 62 ca, Reddito Domenicale euro

438,19, Reddito Agrario euro 198,34.

- **BENE N.6**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 16, Particella 80, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 59 are 83 ca, Reddito Domenicale euro 146,77, Reddito Agrario euro 66,43.

- **BENE N.7**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 16, Particella 84, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 00 are 36 ca, Reddito Domenicale euro 0,88, Reddito Agrario euro 0,40.

- **BENE N.8**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 27, Particella 11, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 16 are 01 ca, Reddito Domenicale euro 38,28, Reddito Agrario euro 17,78.

- **BENE N.9**: Terreno sito in Casamassima (BA) – Contrada Patonscia, identificato in Catasto al Foglio 27, Particella 12, Qualità Vigneto uva da Tavola, Classe 2, Superficie 26 are 77 ca, Reddito Domenicale euro 56,67, Reddito Agrario euro 29,72.

Stato di possesso: i beni sono oggetto di contratto di affitto di fondo rustico per la durata di 15 anni, con decorrenza dal 01.01.2023 al 31.12.2037. Il canone annuo di affitto è stabilito in € 2.000,00.

**La vendita del LOTTO VENTISETTE avverrà al prezzo base di € 120.000,00 (centoventimila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione: € 90.000,00 (novantamila/00).**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.700,00 (duemilasettecento/00).**

\* \* \*

### OFFERTE DI ACQUISTO

1) Chiunque, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà formulare offerta di acquisto 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

2) L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12,00 del 5<sup>^</sup> giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell’avviso per la vendita telematica, e quindi **entro e non oltre il giorno 13 Gennaio 2025**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);

3) 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 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.

5) In alternativa è possibile trasmettere l’offerta e 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).

6) Mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

7) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad

amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare un 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. 54/2023 R.G.E., Lotto n --- (precisare il numero del Lotto), 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 con IBAN: IT 63 G 03211 04000 052693281520** intestato a "Trib. Bari P. Es. RGE 54/2023 Esecuzione Immobiliare" acceso presso la Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A., Filiale 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 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 GE, 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**

**L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).** Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale di [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) 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 nei termini sopra specificati;
- 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 ED AGGIUDICAZIONE**

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) con esclusione del sabato e delle festività e, **quindi a decorrere dal 20 Gennaio 2025 al 27 Gennaio 2025**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, 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.

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 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo di posta elettronica certificata, o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); 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 da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente con IBAN: IT 63 G 03211 04000 052693281520 intestato a "Trib. Bari P. Es. RGE 54/2023 Esecuzione Immobiliare" acceso presso la Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A., Filiale di Bari, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. 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.. E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

### **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 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 o risolta 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 pignorato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, se ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto del D.P.R. 380/2001 e art.40, comma sesto, della Legge 28.02.1985 n.47, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il tutto, in ogni caso, senza alcuna responsabilità per la presente procedura. Se l'immobile è in condominio, l'aggiudicatario, inoltre, ai sensi dell'art. 63 co. 2 disp. att. cod. civ. (*"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente [...]"*) potrebbe essere chiamato a rispondere solidalmente al debitore esecutato degli oneri condominiali insoluti (sul punto, in ogni caso, si invita a consultare la perizia di stima in atti. Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro e/o IVA, ecc.) sarà a carico

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. E altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, l'onorario del Professionista Delegato per gli incombeni successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, nella misura stabilita dalla legge.

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.

Inoltre, il Decreto di Trasferimento conterrà l'ingiunzione di rilascio prevista ex art. 586 c.p.c.. Il Custode provvede all'attuazione della predetta ingiunzione nel caso in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario ne facciano esplicita istanza. A tale proposito, si avvisa che ad aggiudicazione avvenuta, qualora l'immobile non sia stato già liberato dal debitore, l'aggiudicatario o l'assegnatario che intendono ottenere la consegna dell'immobile libero, dovranno presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del G.E., con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere anche successivamente all'emissione di detto decreto alla liberazione forzata dell'immobile. Il tutto, comunque, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.. In ogni caso non è prevista la liberazione dell'immobile nel caso di occupazione da parte di terzi in possesso di un titolo opponibile alla procedura.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita emessa dal G.E., del presente avviso e della relazione di consulenza tecnica (e suoi allegati e/o integrazioni) della procedura.

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

## PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, l'avviso di vendita sarà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it).

c) Almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile) l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, cpc; saranno affissi 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; l'avviso sarà inviato per estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; l'avviso sarà inserito a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte d'Appello di Bari (ovvero sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)).

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 del portale delle vendite pubbliche.

Bari, 02.08.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Piacente