

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'avv. Antonio De Venere, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari, nella procedura di esecuzione immobiliare n.92/2021 R.G. Es. Trib. Bari, in forza di ordinanza emessa in data 25.09.2024,

AVVISA

che **il giorno 18 febbraio 2025, a partire dalle ore 11.30**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) **si terrà la vendita senza incanto, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona**, dell'immobile sotto indicato, descritto più in dettaglio nella relazione redatta dall'esperto stimatore, ing. Livia Putignano, e depositata il 22.02.2022 nel fascicolo della procedura esecutiva, a cui ha fatto seguito il deposito di relazione integrativa in data 02.04.2024, documenti che dovranno essere consultati dagli eventuali offerenti e ai quali si fa espresso rinvio per tutto quanto in essi contenuto con riferimento al seguente:

LOTTO UNICO

Proprietà per 1/1 del seguente bene: - intero fabbricato in Gioia del Colle (BA), destinato ad attività alberghiera, sviluppantesi ai piani interrato, terra e cinque piani sul piano terra, ubicato alla via Paolo Cassano n. 319, allibrato, presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle, al foglio 60, particella 335, subalterno 1, categoria catastale D/2, rendita catastale euro 72.650,00, via Paolo Cassano, 319, piani S1, T-5.

L'immobile è costituito da un intero fabbricato destinato ad attività alberghiera, ubicato in una zona semicentrale del Comune di Gioia del Colle, alla via Paolo Cassano, in prossimità dello svincolo autostradale della A14.

La superficie commerciale complessiva è di circa 5.000 mq..

Il lotto confina a nord con le particelle 336 e 349 (area a parcheggio antistante l'immobile, di proprietà del Comune di Gioia del Colle); ad est con le particelle 363, 361, 366 (strada di proprietà del Comune di Gioia del Colle) e con la particella 371 (fabbricato condominiale di proprietà di terzi); a sud con la particella 240 e ad ovest con le particelle 402, 347, 348 (di proprietà di terzi).

PREZZO BASE: Euro 3.294.715,00= (euro tremilioniduecentonovantaquattromilasettecentoquindici/00).

OFFERTA MINIMA ammessa per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base, **Euro 2.471.036,25= (euro duemilioniquattrocentosettantunomilatrentasei/25).**

RILANCIO MINIMO, in caso di gara sull' offerta più alta, **Euro 70.000,00= (euro settantamila/00).**

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

L'immobile oggetto di vendita è attualmente occupato e utilizzato da terzi in virtù di contratto di fitto di ramo d'azienda avente ad oggetto, tra gli altri, il bene pignorato. Il vincolo derivante dal

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

contratto, in ragione della viltà del canone, deve ritenersi inopponibile alla procedura e all'eventuale aggiudicatario.

* * *

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica **Gruppo Edicom (Edicom Finance srl e Edicom Servizi srl)**, come infra indicato.

OFFERTE DI ACQUISTO.

Ognuno, ad esclusione del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita, può formulare e presentare offerte per l'acquisto del lotto unico sopra indicato.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ***doauction.it*** del gestore incaricato, **Gruppo Edicom (Edicom Finance Srl ed Edicom Servizi Srl)**. **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, come infra indicato.**

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello sopra indicato di inizio della vendita telematica, ossia entro le ore 12.00 del 11 febbraio 2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5, del D.M. n.32/2015.

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

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

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. n.32 /2015:

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

- 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, del 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 fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta può 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, che non potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario sul c/c, acceso presso la BNL Spa Ag. c/o Palazzo di Giustizia di Bari, intestato alla "Proc. Esec. N.92/2021 R.G.E. Tribunale di Bari", con codice IBAN **IT 83 U 01005 04199 0000 0000 6373**, con indicazione della causale "*Proc. Esecutiva n.92/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione*";
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile 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 (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 di 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.

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 euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

- a) Il gestore della vendita telematica è il **Gruppo Edicom (Edicom Finance Srl ed Edicom Servizi Srl)**;
- b) il portale del gestore della vendita telematica è il sito ***doauction.it***;
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale ***doauction.it***. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito ***doauction.it***, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE.

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), stabiliti in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, **ed avrà inizio il 18 febbraio 2025, alle ore 11.30, e scadenza il 25 febbraio 2025, alle ore 11.30.**

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.

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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

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 **doauction.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 tramite SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

all'art. 587 c.p.c.. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, della relazione redatta dall'esperto stimatore, ing. Livia Putignano, e della relativa integrazione, agli atti della procedura, che potranno essere visionati presso l'indicato studio del professionista delegato, ovvero consultati anche visitando i siti internet www.tribunale.bari.it e www.asteanunci.it.

Dall'esame della relazione estimativa si evince, tra l'altro, quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi: - Concessione edilizia n. 171 del 22/09/1988; - Variante (art. 15 della L. 47/85) n. 204 del 02/07/1990; Variante n. 162 del 26/06/1992; - Agibilità del 17/09/1992 n. 38; - Sanatoria n. 45 del 1997; -Pratiche del 16/09/1998 (404/98) per la legge n. 662 del 1996; -Pratica edilizia 149/99 del 20/04/1999 (trasformazione di parte del quarto piano); - DIA n. 392/2001 del 19/09/2001 per manutenzione straordinaria; - Autorizzazione edilizia n. 38 del 15/04/2002 (installazione di insegne); - DIA n. 201/2006 del 31/05/2006. Si rileva che non sono stati rinvenuti altri titoli e che agli atti del Comune non sono presenti tutti i titoli elencati. Mancano, infatti: la Sanatoria n. 45, le pratiche del 1998 (404/98) e la n. 149 del 1999. I titoli elencati sono stati rinvenuti (solo gli estremi) in una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, agli atti del Comune, a firma dell'esecutato, del 31/05/2006.

Lo stato dei luoghi del fabbricato appare difforme in modo non sostanziale ai progetti approvati. Le difformità sono di seguito riassunte: - Al piano seminterrato sono stati realizzati due tramezzi divisori nei locali lavanderia e in parte della zona a parcheggio; - Al piano ammezzato una rampa esterna, adiacente il fabbricato sul versante posto a sud, verso il giardino, è stata trasformata in una scala; - internamente alla segreteria della zona ricezione è stato eliminato un tramezzo; - nel sottoscala della scala a chiocciola è stato realizzato un tramezzo che delimita un piccolo vano deposito; - Al primo piano, nella sala ricevimenti, è stata realizzata una bussola che consente, mediante un varco aperto sul terrazzino che affaccia verso il giardino interno, l'uscita dal fabbricato; - all'interno della cucina (zona preparazione cibi) è stata realizzata un'altra bussola ed è stata aperta un'altra porta verso il ballatoio esterno; - Una finestra è stata, altresì trasformata in porta finestra; - Al quinto piano è stata aperta una porta che consente l'uscita sul terrazzo, verso il lato posto a nord. Per sanare le difformità rilevate sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria e versare oneri per € 1.285,00, per sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e diritti di segreteria € 285,00, eventualmente ricalcolati dall'ufficio competente. Gli oneri per la sanatoria del bene saranno a carico del futuro acquirente. Si rileva che in sede di accesso agli atti, dopo una ricerca dei titoli rilasciati per il fabbricato in questione, sono stati rinvenuti, dai tecnici del Comune, i soli titoli elencati. Si rileva che l'agibilità appare superata da una sanatoria (n. 45 del 1997) e da un titolo presentato per la trasformazione della sala meeting al quarto piano in camere (pratica edilizia 149/1999 del 20/04/1999). È opportuno richiedere, quindi, adeguamento del certificato. Il costo stimato, a carico del futuro acquirente è di circa € 2.000,00.

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'immobile è stato interessato dalla realizzazione di alcune modifiche interne e di lievi modifiche di prospetto che è necessario sanare sotto il profilo edilizio mediante presentazione di SCIA in sanatoria. Le modifiche non incidono sostanzialmente sulla rendita catastale del bene.

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che la sagoma della particella catastale sulla quale sorge il fabbricato (la particella 335) non è stata rispettata allo stato. Una porzione a forma

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

trapezoidale posta al confine con la particella 371 (fabbricato condominiale) è stata annessa alla pertinenza scoperta dell'albergo. Trattasi di una porzione delimitata da una ringhiera metallica. L'area descritta, si precisa, secondo la documentazione catastale agli atti (stralcio di mappa catastale) dovrebbe essere ricompresa nella pertinenza scoperta del fabbricato condominiale limitrofo, anziché, come riscontrato in sede di sopralluogo, nella pertinenza scoperta recintata dell'albergo. E' necessario stimare, pertanto, gli eventuali costi di ripristino della situazione agli atti, mediante rifacimento di un tratto di recinzione, per un importo di circa € 1.000,00.

Si rileva che la visura storica catastale riporta la seguente VARIAZIONE del 25/02/2011 protocollo n. BA0097694 in atti dal 25/02/2011 per AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. Lo stato dei luoghi, come già spiegato, è sostanzialmente conforme a meno di quanto descritto. A detta variazione catastale, presentata nel 2011 per ampliamento non corrisponde un titolo edilizio presentato in data prossima (poco prima). Si tratta, quindi, presumibilmente di una dichiarazione tardiva.

L'attività alberghiera che impegna il fabbricato, utilizza delle aree scoperte adiacenti alla particella 335, nel complesso contraddistinte con le particelle 14, 15, 16, 173, 178, 179, 333, 347, 348, 355 e 402 del foglio 60. Dette aree risultano di proprietà di terzi. Esse non sono oggetto di pignoramento. Il lotto oggetto di vendita, pertanto è costituito dal solo fabbricato insistente sulla particella 335 e relativa pertinenza scoperta. Le particelle 14, 178 e 179, risultano aree incolte; la particella 355 è adibita a verde ed ospita impianti tecnologici relativi all'antincendio; sulla particella 173 insiste un fabbricato non accatastato, utilizzato quale deposito; sulle particelle 15 e 16 è ubicata un'area a parcheggio; le particelle 333 e 348 sono destinate, per la maggior consistenza, a viabilità di ingresso, impiegate quale accesso carrabile alla struttura alberghiera; le particelle 347 e 402 sono attrezzate a verde, in parte pavimentate e arredate.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici dei Vigili del Fuoco, è emerso che è stata presentata richiesta per il rinnovo del Certificato di Prevenzione incendi in data 02/11/2021

Si rileva che nella relazione tecnica allegata al progetto presentato per il rilascio del CPI, è stata riportata la situazione dell'impianto antincendio con l'indicazione della viabilità di accesso degli automezzi preposti all'intervento. Detto accesso, così come l'effettivo accesso all'autorimessa posta al piano interrato dell'albergo, ricade sulla particella 348 che non è oggetto del pignoramento. Allo stato attuale, pertanto, l'accesso all'autorimessa delle autovetture e l'ingresso dei mezzi dei VVF, così come indicato nella tavola di progetto, avviene mediante un varco carrabile ed una viabilità ubicati sulle particelle 333 e 348, non coinvolte dalla presente procedura. Al fine di ottemperare agli obblighi assunti in ordine alle dichiarazioni e prescrizioni riportate nel CPI, dette particelle dovranno, quindi, essere gravate da una servitù di passaggio di mezzi. Il progetto depositato presso i VVF rivela che le particelle utilizzate, di proprietà di terzi, escluse dal pignoramento, già descritte (14, 15, 16, 173, 178, 179, 333, 347, 348, 355 e 402 del foglio 60) risultano utilizzate come segue:

- Le particelle 14, 178 e 179, risultano effettivamente aree incolte. Il progetto prevede attraversamento di tubazioni e presenza di parti dell'impianto antincendio; la particella 355 è adibita a verde ed ospita impianti tecnologici relativi all'antincendio; sulla particella 173 insiste un fabbricato non accatastato, utilizzato quale deposito; sulle particelle 15 e 16 è ubicata un'area a parcheggio; le particelle 333 e 348 sono destinate, per la maggior consistenza, a viabilità di ingresso, impiegate quale accesso carrabile alla struttura alberghiera; le particelle 347 e 402 sono attrezzate a verde, in parte pavimentate e arredate. Le particelle menzionate dovranno essere formalmente gravate da una servitù per la presenza di impianti tecnologici, per l'attraversamento di tubazioni dell'impianto antincendio e della rete del gas metano, servitù di passaggio di persone e mezzi per consentire la manutenzione dei menzionati impianti e, relativamente alle particelle 333 e 348 una servitù di passaggio carrabile con ogni mezzo, in favore della particella 335. La pertinenza scoperta dell'albergo, la particella 335, è dotata di un varco carrabile che non viene utilizzato né per

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

l'accesso all'autorimessa, né quale indicazione di viabilità di accesso dei mezzi di soccorso. La verifica della usabilità o adattabilità del varco in questione, deve essere vagliata mediante presentazione di una pratica da inoltrarsi al comune e presso l'ufficio competente dei VVF. La questione della trascrizione delle menzionate servitù giudiziali è a carico dell'acquirente. Occorre ribadire che la questione della servitù descritta dovrà essere un onere a carico della parte acquirente. In alternativa si potrà progettare e realizzare un nuovo impianto, verificandone la fattibilità, che gravi unicamente sulla particella 335, oggetto di procedura esecutiva.

L'Attestazione di Prestazione Energetica è stata redatta in data 09/12/2016. Il fabbricato ricade in classe energetica A3. Si rileva che, in seguito all'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Gioia del Colle, non sono emersi titoli edilizi presentati in epoca successiva al 2006 che abbiano coinvolto gli impianti, da cui dedurre la natura degli interventi eseguiti, rispetto a quanto presente alla data di emissione del certificato (2016). Detta attestazione, pertanto, deve considerarsi valida sino alla data di scadenza della stessa.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura. Con il decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; entro il termine del versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà provvedere anche al versamento degli oneri fiscali e delle spese conseguenti alla vendita (fatta salva ogni successiva determinazione e liquidazione da parte del Giudice).

Per quanto non sia specificatamente disposto in questo avviso relativamente alle operazioni di vendita, il delegato farà applicazione delle pertinenti norme di legge.

Sarà possibile visionare l'immobile posto in vendita, previo appuntamento e modalità da concordare con il professionista delegato, nominato custode giudiziario. Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso lo studio dell' Avv. ANTONIO DE VENERE, sito in Noci (BA) alla Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8 (Tel./Fax. 080.5248191- E-mail: antonio.devenere@libero.it), previo appuntamento.

PUBBLICITA'.

Almeno 45 giorni prima della vendita, il presente avviso sarà inserito, per una sola volta, sul

STUDIO LEGALE

Avv. ANTONIO DE VENERE

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art.490, terzo comma, c.p.c., a cura di soggetto professionale incaricato, previa redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: - invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito; - affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita; - inserimento dell'estratto 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 e relativi siti collegati

Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Almeno 90 giorni prima della data della vendita, verrà effettuata la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it

Bari, 4 novembre 2024.

Il professionista delegato

Avv. Antonio De Venere