

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
Procedura Esecutiva n. 505/2014

Giudice dell'Esecuzione dottor Antonio Ruffino

Il sottoscritto avvocato **Francesco Converti**, professionista delegato nella procedura esecutiva n. 505/2014 in virtù dell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 21 marzo 2019 n. 127/2019 e del provvedimento assunto in data 11 gennaio 2023,

avvisa

che il giorno **ventuno marzo duemilaventicinque (21/03/2025)** a partire dalle **ore undici (11:00)** e per i successivi cinque giorni lavorativi (esclusi sabato e domenica) si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica con eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.doauction.it dei seguenti immobili dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dalla CTU arch. Rocco Guerra in data 16 maggio 2015 ed in data 10 maggio 2023, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per l'eventuale esistenza di pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravante sugli immobili:

LOTTO N. 1

Porzione del complesso edilizio sito in Bari alla Via Napoli n. 424, limitrofo alla strada statale 16 in prossimità dello svincolo D e precisamente:

la piena proprietà dell'appartamento a piano terra accessibile attraverso un'area esterna di pertinenza esclusiva con accesso da strada tramite cancello pedonale e cancello carrabile composto da quattro vani ed accessori;

confinante a nord ed a est con altre u.i., a sud con area esterna di pertinenza e ad ovest con strada pubblica.

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 4, particella 856 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, vani 7,5, sup. cat. mq. 151 escl. aree scoperte mq. 133, rendita €. 503,55, Via Napoli n. 424, piano T.

Prezzo base pari ad €. 102.938,00 (euro centoduemilanovecentotrentotto//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 77.204,00 (euro settantasettemiladuecentoquattro//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 4.000,00 (euro quattromila//00).

Dalla CTU risulta:

Regolarità urbanistica

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari l'immobile risulta munito delle seguenti documentazioni:

- Condono edilizio ex L.724/94 pratica n°3382
- Parere favorevole Commissione Locale per il Paesaggio del 19.05.2014
- Parere Favorevole Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di

Bari prot. N. 9829 del 16.07.2014

- Parere Favorevole Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85, prot. n. 2412055 del 30.10.2014

- PDC in sanatoria n. 3382 del 04.07.20217

Dal rilievo effettuato durante il primo accesso al bene con sopralluogo tecnico del 20/03/2015 e con sopralluogo ad oggi effettuato in data 08/03/2023, rispetto alle planimetrie in atti presso l'Ufficio Tecnico competente si evincono delle difformità planimetriche riguardanti una diversa distribuzione interna. Il bene presenta spazi murati che nelle tavole progettuali approvate consentivano l'accesso alla restante parte del manufatto edilizio. Tali chiusure è evidente che debbano rimanere murate previa opportuna pratica edilizia da presentare. Differenti sono le aperture nei vari ambienti in quanto risultano riportate sulle tavole in atti al Comune come finestre mentre allo stato dei luoghi sono presenti portefinestre. Nella parte esterna sono presenti tettoie di copertura che non sono riportate nelle planimetrie autorizzate, pertanto, andranno rimosse o sanate. Si precisa che, negli elaborati tecnici acquisiti si evince che l'immobile nel complesso risulta unica unità residenziale andando in contrasto con lo stato attuale che, a seguito di sopralluogo è costituito da 5 unità residenziali distinte e autonome. Il frazionamento di cui ci si occupa prevede la suddivisione in 4 distinti cespiti. Pertanto, sarà opportuno sanare le difformità con pratica edilizia SCIA alternativa al PDC in sanatoria. I costi complessivi della pratica stimabili in € 5.000,00 oltre iva e oneri, esclusi i costi edili che saranno variabili in funzione del progetto.

Corrispondenza catastale allo stato dei luoghi

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere conforme all'elaborato planimetrico con divisione di subalterni in atti trasmesso presso l'Agenzia del territorio delle Provincia di Bari in data 05.05.2023 e registrato in data 09.05.2023. Una volta sanato l'immobile dal punto di vista urbanistico sarà necessario provvedere ad un ulteriore aggiornamento catastale riguardante una diversa distribuzione interna e qualsivoglia variazione apportata. Per poter regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: diversa distribuzione spazi interni. I costi da sostenere sono i seguenti: - Tributi catastale: 50,00 € - Onorario tecnico: 300,00 € oltre IVA e oneri di Legge

Sussistenza di oneri, pesi, servitù, diritti di usufrutto ed abitazione

In favore dell'immobile oggetto di relazione si segnala la costituzione di più servitù inerenti a forniture e servizi di varia natura. Si precisa che le suddette servitù sono state costituite a carico dell'immobile identificato catastalmente al foglio 4 particella 55 sub 1. Tali servitù dovranno essere rispettate.

LOTTO N. 2

Porzione del complesso edilizio sito in Bari alla Via Napoli n. 424, limitrofo alla strada statale 16 in prossimità dello svincolo D e precisamente:

la piena proprietà dell'appartamento a piano terra accessibile attraverso un patio coperto comune ad altre u.i. con accesso con cancello pedonale su strada privata, composto da 2 vani e un servizio di pertinenza;

confinante a nord con un patio coperto esterno comune ad altre u.i., a sud- est e a sud con altre u.i. e ad ovest con strada pubblica.

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 4, particella 856 subalterno 4, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, sup. cat. mq. 39, rendita €. 167,85, Via Napoli n. 424 piano T.

Prezzo base pari ad €. 15.750,00 (euro quindicimilasettecentocinquanta//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 11.813,00 (euro undicimilaottocentotredici//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 500,00 (euro cinquecento//00).

Dalla CTU risulta:

Regolarità Urbanistica

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari l'immobile risulta munito delle seguenti documentazioni:

- Condono edilizio ex L.724/94 pratica n°3382
- Parere favorevole Commissione Locale per il Paesaggio del 19.05.2014
- Parere Favorevole Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Bari prot. N. 9829 del 16.07.2014
- Parere Favorevole Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85, prot. n. 2412055 del 30.10.2014;
- PDC in sanatoria n. 3382 del 04.07.20217

Dal rilievo effettuato durante il primo accesso al bene con sopralluogo tecnico del 20/03/2015 e con sopralluogo ad oggi effettuato in data 08/03/2023, rispetto alle planimetrie in atti presso l'Ufficio Tecnico competente si evincono delle difformità planimetriche riguardanti una diversa distribuzione interna. Differenti sono le aperture nei vari ambienti, infatti sulle tavole approvate dall'Ufficio Tecnico risultano non presenti o riportate con diverse dimensioni. Il bene presenta spazi murati che nelle tavole progettuali approvate consentivano l'accesso alla restante parte del manufatto edilizio. Tali chiusure è evidente che debbano rimanere murate previa opportuna pratica edilizia da presentare. Si precisa che, negli elaborati tecnici acquisiti si evince che l'immobile nel complesso risulta unica unità residenziale andando in contrasto con lo stato attuale che, a seguito di sopralluogo è costituito da 5 unità residenziali distinte e autonome. Il frazionamento di cui ci si occupa prevede la suddivisione in 4 distinti cespiti. Pertanto, sarà opportuno sanare le difformità con pratica edilizia SCIA alternativa al PDC in sanatoria. I costi complessivi della pratica stimabili in € 3.000,00 oltre iva e oneri, esclusi i costi edili che saranno variabili in funzione del progetto.

Corrispondenza catastale allo stato dei luoghi

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere conforme all'elaborato planimetrico con divisione di subalterni in atti trasmesso presso l'Agenzia del territorio delle Provincia di Bari in data 05.05.2023 e registrato in data 09.05.2023. Una volta sanato l'immobile dal punto di vista urbanistico sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale riguardante una diversa distribuzione interna e qualsivoglia variazione apportata. Per poter regolarizzare tali difformità è necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: diversa distribuzione spazi interni. I costi da sostenere sono i seguenti: - Tributi catastale: 50,00 € - Onorario tecnico: 300,00 € oltre IVA e oneri di Legge

Sussistenza di oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione

In favore dell'immobile oggetto di relazione si segnala la costituzione di più servitù inerenti a forniture e servizi di varia natura. Si precisa che le suddette servitù sono state costituite a carico dell'immobile identificato catastalmente al foglio 4 particella 55 sub 1.

Tali servitù dovranno essere rispettate.

LOTTO N. 3

Porzione del complesso edilizio sito in Bari alla Via Napoli n. 424, limitrofo alla strada statale 16 in prossimità dello svincolo D e precisamente:

la piena proprietà dell'appartamento su tre livelli, terra, primo e interrato con due accessi su strada: il primo attraverso un patio coperto comune ad altre u.i. ed attraverso cancello pedonale mentre il secondo tramite un cancello con accesso diretto alla superficie scoperta di pertinenza esclusiva, composto da quattro vani ed accessori al piano terra, un unico ambiente a piano interrato adibito a deposito, due vani e terrazza a livello al primo piano cui è possibile accedere dal patio coperto comune ad altre u.i. a piano terra attraverso una scala in metallo, il tutto con pertinenziale giardino che si sviluppa sui lati nord ed est dell'abitazione ed è attrezzato con arbusti di varia tipologia e piscina con solarium, una struttura in legno limitrofa alla piscina funge da zona bar, dall'aera esterna è possibile accedere attraverso una scala ad un locale tecnico posizionato a piano interrato utilizzato per impianti e macchinari vari;

confina a nord-est con area esterna di pertinenza, a nord-ovest con un patio coperto esterno comune ad altre u.i., a sud- ovest con altre u.i. e a sud-est con area esterna di pertinenza di altra u.i.

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 4, particella 856 subalterno 5, categoria A/4, classe 3, vani 15,5, sup. cat. mq. 401 escl. aree scoperte mq. 357, rendita €. 1.040,66, Via Napoli n. 424 piano T-1.

Prezzo base pari ad €. 301.313,00 (euro trecentounomilatrecentotredici//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 225.985,00 (euro duecentoventicinquemilanovecentottantacinque//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 10.000,00 (euro diecimila//00).

Dalla CTU risulta:

Regolarità urbanistica

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari l'immobile risulta munito delle seguenti documentazioni:

- Condono edilizio ex L.724/94 pratica n°3382
- Parere favorevole Commissione Locale per il Paesaggio del 19.05.2014
- Parere Favorevole Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Bari prot. N. 9829 del 16.07.2014
- Parere Favorevole Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85, prot. n. 2412055 del 30.10.2014
- PDC in sanatoria n. 3382 del 04.07.20217

Dal rilievo effettuato durante il primo accesso al bene con sopralluogo tecnico del 20/03/2015 e con sopralluogo ad oggi effettuato in data 08/03/2023, rispetto alle planimetrie in atti presso l'Ufficio Tecnico competente si evincono delle difformità planimetriche riguardanti una

diversa distribuzione interna. Il bene presenta spazi murati che nelle tavole progettuali approvate consentivano l'accesso alla restante parte del manufatto edilizio. Tali chiusure è evidente che debbano rimanere murate previa opportuna pratica edilizia da presentare. Come descritto in precedenza, il piano primo non è direttamente collegato internamente al piano sottostante in quanto coperto da solaio. Sarà pertanto necessario rimuovere tale solaio per consentire l'accesso diretto tra i due piani o sanarlo. Differenti sono le aperture nei vari ambienti: risultano riportate sulle tavole in atti al Comune di differenti dimensioni e come finestre mentre allo stato dei luoghi sono presenti portefinestre. Alcuni infissi inoltre non sono presenti negli elaborati approvati. Nella parte esterna è presente tettoia di copertura che non è riportata nelle planimetrie autorizzate, pertanto, andrà rimosse o sanata. Si precisa che, negli elaborati tecnici acquisiti si evince che l'immobile nel complesso risulta unica unità residenziale andando in contrasto con lo stato attuale che, a seguito di sopralluogo è costituito da 5 unità residenziali distinte e autonome. Il frazionamento di cui ci si occupa prevede la suddivisione in 4 distinti cespiti. Pertanto, sarà opportuno sanare le difformità con pratica edilizia SCIA alternativa al PDC in sanatoria. I costi complessivi della pratica stimabili in € 7.000,00 oltre iva e oneri, esclusi i costi edili che saranno variabili in funzione del progetto.

Corrispondenza catastale allo stato dei luoghi

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere conforme all'elaborato planimetrico con divisione di subalterni in atti trasmesso presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari in data 05.05.2023 e registrato in data 09.05.2023. Una volta sanato l'immobile dal punto di vista urbanistico sarà necessario provvedere ad un ulteriore aggiornamento catastale riguardante una diversa distribuzione interna e qualsivoglia variazione apportata. Per poter regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: diversa distribuzione spazi interni.

Sussistenza di oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione

In favore dell'immobile oggetto di relazione si segnala la costituzione di più servitù inerenti a forniture e servizi di varia natura. Si precisa che le suddette servitù sono state costituite a carico dell'immobile identificato catastalmente al foglio 4 particella 55 sub 1. Tali servitù dovranno essere rispettate.

LOTTO N. 4

Porzione del complesso edilizio sito in Bari alla Via Napoli n. 424, limitrofo alla strada statale 16 in prossimità dello svincolo D e precisamente:

la piena proprietà dell'appartamento situato a piano primo cui è possibile accedere dal patio coperto comune ad altre u.i. a piano terra attraverso una scala in metallo. Al patio comune è possibile accedere attraverso un cancello direttamente da strada ed è composto da due vani ed accessori con terrazza a livello adiacente;

confinante a sud con altra u.i. mentre a ovest con terrazzo di pertinenza esclusiva

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 4, particella 856 subalterno 6, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, sup. cat. mq. 103 escl. aree scoperte mq. 88, rendita €. 369,27, Via Napoli n. 424 piano T-1

Prezzo base pari ad €. 59.625,00 (euro cinquantanovemilaseicentoventicinque//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 44.719,00 (euro quarantaquattromilasettecentodiciannove//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 2.000,00 (euro duemila//00).

Dalla CTU risulta:

Regolarità urbanistica

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari l'immobile risulta munito delle seguenti documentazioni:

- Condono edilizio ex L.724/94 pratica n°3382
- Parere favorevole Commissione Locale per il Paesaggio del 19.05.2014
- Parere Favorevole Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Bari prot. N. 9829 del 16.07.2014
- Parere Favorevole Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85, prot. n. 2412055 del 30.10.2014
- PDC in sanatoria n. 3382 del 04.07.20217

Dal rilievo effettuato durante il primo accesso al bene con sopralluogo tecnico del 20/03/2015 e con sopralluogo ad oggi effettuato in data 08/03/2023, rispetto alle planimetrie in atti presso l'Ufficio Tecnico competente si evincono delle difformità planimetriche riguardanti una diversa distribuzione interna. Il bene presenta spazi murati che nelle tavole progettuali approvate consentivano l'accesso alla restante parte del manufatto edilizio. Tali chiusure è evidente che debbano rimanere murate previa opportuna pratica edilizia da presentare. La terrazza esterna che da progetto risulta unica e confinante con il cespite sul lato nordest e nord-ovest, si presente interrotta sul lato nord- ovest e sostituita con due separati balconi di forma semicircolare. Sarà necessario quindi sanare tale difformità. Differenti sono le aperture nei vari ambienti in quanto parte di queste non risultano riportate sulle tavole in atti al Comune. Si precisa che, negli elaborati tecnici acquisiti si evince che l'immobile nel complesso risulta unica unità residenziale andando in contrasto con lo stato attuale che, a seguito di sopralluogo è costituito da 5 unità residenziali distinte e autonome. Il frazionamento di cui ci si occupa prevede la suddivisione in 4 distinti cespiti. Pertanto, sarà opportuno sanare le difformità con pratica edilizia SCIA alternativa al PDC in sanatoria. I costi complessivi della pratica stimabili in € 3.000,00 oltre iva e oneri, esclusi i costi edili che saranno variabili in funzione del progetto

Corrispondenza catastale allo stato dei luoghi

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere conforme all'elaborato planimetrico con divisione di subalterni in atti trasmesso presso l'Agenzia del territorio delle Provincia di Bari in data 05.05.2023 e registrato in data 09.05.2023. Una volta sanato l'immobile dal punto di vista urbanistico sarà necessario provvedere ad un ulteriore aggiornamento catastale riguardante una diversa distribuzione interna e qualsivoglia variazione apportata. Per poter regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate avente come causale: diversa distribuzione spazi interni. I costi da sostenere sono i seguenti: - Tributi catastale: 50,00 € - Onorario tecnico: 300,00 € oltre IVA e oneri di Legge

Sussistenza di oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione

In favore dell'immobile oggetto di relazione si segnala la costituzione di più servitù inerenti a forniture e servizi di varia natura. Si precisa che le suddette servitù sono state costituite a carico dell'immobile identificato catastalmente al foglio 4 particella 55 sub 1. Tali servitù dovranno essere rispettate.

LOTTO N. 5

Complesso sportivo ubicato a Bari in via Napoli n. 424 a ridosso della strada Statale 16, svincolo D, direzione Brindisi. La struttura sportiva, attualmente concessa in locazione con regolare contratto è costituita da nove campi da calcio, di cui sette scoperti e due coperti. I campi hanno differente metratura e sono tutti in erba sintetica. Gli spogliatoi e docce sono allocati in modo da servire adeguatamente l'intero complesso sportivo. Ogni campo è dotato d'impianto d'illuminazione artificiale e recinzione perimetrale. Per quanto riguarda i due campi di calcio coperti, ubicati in posizione diametralmente opposta tra loro rispetto all'intera area, il campo coperto adiacente all'ingresso principale della struttura sportiva è caratterizzato da copertura tensostatica con elementi portanti di acciaio. Il secondo campo coperto è caratterizzato da struttura portante metallica con sistema di copertura a capriate, inoltre, è dotato di gradinate ed ha una buona organizzazione planimetrica degli spazi di servizio. L'impianto sportivo ha ampia superficie scoperta di pertinenza adibita a parcheggio. Su porzione del complesso sportivo sussistono diritti di servitù a favore di altra unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 4 particella 856 sub 1 (lotto n. 2). Tali servitù, che dovranno essere rispettate, riguardano l'attraversamento di impianti di varia natura. Da un esame a vista, gli impianti del complesso sportivo rispondono alla normativa vigente. Porzione dei fabbricati atti ad ospitare spogliatoi e docce necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Nel complesso, l'impianto sportivo è apparso in discreto stato di manutenzione e con buona organizzazione funzionale. Il complesso è dotato di un ulteriore campo da calcio scoperto (circa 54 x 98 metri), in condizioni impraticabili. Tale campo è separato fisicamente dalla restante parte del complesso sportivo a causa del passaggio di tracciato ferroviario e strada pubblica; pertanto, l'accesso a quest'ultimo campo è indipendente rispetto alla struttura sportiva. Per ragioni di carattere tecnico, lo scrivente, ha ritenuto opportuno associare a tutti i beni suddetti un'ulteriore superficie scoperta, identificata catastalmente al foglio 4, particella 92, Comune di Bari, anch'essa oggetto della medesima esecuzione immobiliare e limitrofa al campo da calcio scoperto impraticabile, precisando che tale superficie non è oggetto del contratto di locazione in essere che riguarda il centro sportivo (incluso campo impraticabile).

Confini

Il complesso sportivo con accesso da via Napoli n.424 confina a nord-est con la complanare della strada statale n. 16, a nord-ovest con via Nazionale, sud-ovest e sud-est con ferrovia (Ferrotranviaria S.P.A) e beni di altrui proprietà.

Il campo sportivo di più ampie dimensioni e il terreno adiacente confinano a nord con la Ferrotranviaria S.P.A, a est e a ovest confinano con altre unità immobiliari di altrui proprietà mentre a sud con la Ferrovia dello Stato e altre proprietà.

Dati catastali

Il tutto identificato:

parte nel catasto fabbricati del Comune di Bari, foglio 4, particella 55 sub. 1 (particelle graffate 82 sub.1, 707 sub.1, 748 sub.1, 856 sub. 2), zc. 2, cat. D/6, rendita €. 41.306,22, Via Napoli 424 piano: T;

parte nel catasto terreni del Comune di Bari, sezione Bari, al foglio 4, particella 92, uliveto, cl. 4, are 23.36, R.D. €. 7,24, R.A. €. 6,64.

Occupazione immobile

Libero.

Stato dei luoghi

L'accesso alla strada che immette nella proprietà è delimitato da due cancelli, uno di essi ad apertura automatica. La CTU si è recata presso la sede ANAS S.p.A. di Bari per avere chiarimenti in merito alla legittimità dei cancelli che nello stato di fatto rendono la strada ad uso esclusivo del bene in oggetto e di altra unità immobiliare. Si è riscontrato che i due cancelli non hanno legittimità e pertanto dovranno essere rimossi.

Il complesso sportivo è limitrofo alla linea ferrata della Ferrotranviaria S.p.A.

Dalla documentazione acquisita dalla CTU si evince che è stato rilasciato parere favorevole da parte degli enti preposti riguardo ai fabbricati del complesso ricadenti ad una distanza dai binari non rispettosa della normativa che impone l'inedificabilità entro 13 metri dalla linea ferrata. Tale deroga è stata rilasciata previo atto unilaterale d'obbligo da parte dei proprietari.

Su porzione del complesso sportivo gravano servitù costituite in favore di altra unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 4 particella 856 sub 1.

Tali servitù riguardano l'attraversamento di impianti e servizi di varia natura che dovranno essere rispettate.

Notizie urbanistiche

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, l'immobile risulta munito delle seguenti documentazioni:

Richiesta di condono edilizio ex L.47/85 pratica n°925

Richiesta di condono edilizio ex L.724/94 pratica n°3382

D.I.A. 2404/2004 del 12/08/2004

D.I.A. 2641/2007 del 16/10/2007

D.I.A. 197/2009 del 29/01/2009

S.C.I.A. 776/2013 dell'08/08/2013

Le istanze di condono non sono state ancora evase in quanto sono state richieste ulteriori integrazioni e adempimenti inerenti al vincolo paesaggistico su area in cui ricade porzione del complesso sportivo, come indicato dalla Regione Puglia (servizio lavori pubblici).

La sanatoria ex lege 47/85 è riferita alla realizzazione di campo polivalente con copertura tensostatica, spogliatoi e servizi dell'immobile in questione; edificato senza la prescritta autorizzazione in zona paesaggistica vincolata per la quale fu richiesta sanatoria ai sensi della legge 47/85.

L'indennizzo calcolato dall'ufficio preposto della Regione Puglia è pari ad euro 76.086,59 (settanteseimilaottantasei//59) e sarà a carico dell'aggiudicatario.

Dai rilievi effettuati si sono riscontrate delle difformità planimetriche riguardanti le tramezzature di locali facenti parte del complesso sportivo (spogliatoi, servizi, depositi e locali tecnici), tale organizzazione planimetrica è in contrasto con gli elaborati tecnici acquisiti.

Pertanto sarà necessario effettuare pratiche edilizie e pagare relative sanzioni come da Testo Unico 380/2001 e successive modifiche a seguito della Legge n.164 del 11/11/2014 art.6 comma 7 (decreto Sblocca Italia), oltre ad effettuare rettifiche catastali.

Per sanare tali difformità sarà necessario produrre le seguenti pratiche edilizie:

- richiesta definizione Condono Edilizio inerente alla sola unità immobiliare identificata come Lotto 3;

pratica C.I.L. (comunicazione inizio lavori per opere già eseguite) per difformità planimetriche, per un costo di € 80,00 (diritti di segreteria). Presentata e sottoscritta dal soggetto avente titolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari sez. Edilizia Privata.

A tale pratica deve essere allegato il pagamento della sanzione pecuniaria per la mancata comunicazione dell'inizio lavori pari a € 1.000,00, prevista dall'art.6 comma 7 del Testo Unico 380/2001 (così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera c, legge n. 164 del 2004), l'importo dovrà essere versato sul c/c n. 18298703 intestato al Comune di Bari o bonifico bancario codice IBAN : IT 16 R 02008 04030 000102893244 - Tesoreria Comunale di Bari c/o UNICREDIT (a carico dell'aggiudicatario).

Presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Bari, pratica DOCFA redatta da un tecnico abilitato, con oggetto la variazione planimetrica. Il costo della pratica è di € 50,00 a carico dell'acquirente.

Gli onorari professionali da riconoscere, considerando gli importi medi attualmente in uso per pratiche edilizie simili sono i seguenti:

pratica C.I.L. circa €. 1.500,00 (oltre IVA e oneri di legge);

pratiche catastali circa €. 400,00 (oltre IVA e oneri di legge).

Le volumetrie eccedenti dovranno essere rimosse in quanto le ragioni del credito sono sorte in data successiva al 31/03/2003. Il costo complessivo di demolizione, smaltimento in discarica e oneri tecnici, calcolato considerando gli attuali costi medi, è pari a € 10.500,00. Si precisa che il costo suddetto da sostenere è stato preso in considerazione in fase di stima del complesso sportivo, abbattendo il suo valore complessivo per un importo pari al costo totale di demolizione.

Gli oneri tecnici da sostenere per la presentazione della segnalazione certificata d'inizio attività per la demolizione degli abusi sono pari a € 1.500,00 oltre IVA e oneri di legge.

Si precisa che alcune delle volumetrie eccedenti a quelle oggetto di condono sono interconnesse con le strutture del complesso sportivo; pertanto, la demolizione di queste può inficiare la parte restante delle costruzioni. *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."* (art. 34 comma 2 DPR 380/2001)

La CTU non ha potuto determinare costi e sanzioni necessarie a sanare l'abuso edilizio eccedente al condono, in quanto gli oneri sono a discrezione dell'Ufficio Tecnico che, in questo caso, esprime parere solo dopo la consultazione di qualsivoglia pratica edilizia protocollata.

Prezzo base pari ad €. 681.760,00 (euro seicentottantunomilasettecentosessanta//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 511.320,00 (euro cinquecentoundicimilatrecentoventi//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 20.000,00 (euro ventimila//00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Chiunque, tranne la parte debitrice esecutata, nonché tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale web del gestore designato: www.doauction.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita, poiché l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno 21 marzo 2025, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12.00 del 14 marzo 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 dal Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 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 ed art. 13 del citato D.M.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. 32/2015).

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 partita 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- 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;

- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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 e l'ora di inizio 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 CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 505/2014 R.G.E., lotto n... versamento cauzione";

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità 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 in corso di validità 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 minorenni, copia del documento d'identità in corso di validità 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 in corso di validità 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 è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Proc. Esec. Imm. N. 505/14" codice Iban: IT 52 O 01005 04199 000000057812 aperto presso la BNL, Sportello Palazzo di Giustizia Bari, causale: " lotto n.... versamento cauzione"**.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; 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.

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).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società Gruppo Edicom;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.doauction.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.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 comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- 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 ED AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi), a partire dalle ore undici (11:00) del giorno ventuno marzo duemilaventicinque (21/03/2025) sino alle ore undici (11:00) del giorno ventotto marzo duemilaventicinque (28/03/2025).**

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 G.E, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma indicata al precedente punto 4.b) 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 intestato alla procedura, 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.

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.

L'importo per le spese di registrazione, trascrizione degli oneri tributari sarà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovranno esser versati nello stesso termine del prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Quanto in oggetto è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come attualmente esistono in dipendenza dello stato dei luoghi, per destinazione del pater familias e quali si sono create in conseguenza della situazione di condominio, e con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti, spazi ed impianti del fabbricato di cui è porzione, comuni per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per destinazione.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo che si precisa che i beni sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. **Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, ad eccezione degli onorari**

del professionista delegato per gli incumbenti successivi alla vendita, che sono posti a carico dell'aggiudicatario. Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, potrà, quindi avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

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

VISITE IMMOBILE

Le visite agli immobili potranno essere fatte mediante richiesta sul Portale delle vendite pubbliche.

Per ulteriori informazioni richiedere appuntamento allo studio del sottoscritto avv.to Francesco Converti, Corso Alcide De Gasperi n. 292, Bari, tel. 080/542.78.11 o 380/519.64.69.

Data pec

Il professionista delegato
avvocato Francesco Converti