

Studio Legale
Avv. Giuseppe Ficele
Bari 70122 Via Niccolò Putignani n. 262
Telefax 080 5211576
Pec: ficele.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 280/2020 R.G. Es.

G.E. Dott.ssa Marisa Attollino

Delegato alla vendita Avv. Giuseppe Ficele (Delega n. 327/2024)

Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Ficele

AVVISO

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Ficele, avvocato in Bari, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Bari, Dott.ssa Marisa Attollino al compimento delle operazioni di vendita

RENDE NOTO

A norma dell'art. 490 c.p.c.,

che il giorno **21 maggio 2025 ore 15:30 e per i successivi cinque giorni lavorativi con esclusione del sabato e della domenica nonché delle festività secondo il calendario nazionale**, si procederà, a suo ministero, alla vendita esclusivamente telematica senza incanto, ed all'eventuale gara che si terrà esclusivamente in modalità telematica asincrona, le cui operazioni saranno gestite dal sottoscritto professionista delegato tramite la piattaforma web **www.astepbbliche.notariato.it**, dei lotti immobiliari di seguito indicati la cui descrizione è ricavata dalla relazione di stima redatta **Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024**, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente o partecipante ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNO

Appartamento ubicato in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al primo piano su piano terra, con accesso dalla porta a sinistra per chi giunge al piano salendo le scale, confinante con vano scala per due lati, altra unità immobiliare. Destinazione urbanistica: Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500. l'area su cui insiste il fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva, ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A.

L'immobile di due vani ed accessori è composto da soggiorno-pranzo-cucinino, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno principale e bagno secondario con balcone con affaccio interno, in discreto stato di manutenzione.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Conversano :

al Foglio 41 Particella: 3057 Sub.6, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 101 mq., Totale escluse aree scoperte 93 mq., rendita Euro 568,10.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

l'immobile oggetto di perizia, è costituito da un appartamento di due vani e accessori, in piena proprietà, posto al piano primo su piano terra, facente parte di fabbricato condominiale sito in Conversano (BA), posto in Via Zara, 28, in zona semicentrale di Conversano (BA). In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione, con accesso pedonale dal portone posto al civico 28 della detta Via Zara. L'immobile sito al primo piano è raggiungibile attraverso una scala interna condominiale, lo stabile non è dotato di ascensore.

Esposizione L'appartamento ha finestrate con esposizione a SUD-OVEST (soggiorno - pranzo - cucinino, camera da letto singola e bagno secondario), a SUD-EST (stanza da letto matrimoniale) mentre il bagno principale risulta cieco.

Altezza interna utile L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,95 mt. circa.

Rifiniture dell'appartamento: in generale le finiture, in considerazione dell'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 2006, sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è discreto. Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in ducotone in tonalità chiare. Su parte del soggiorno-pranzo è presente un ribassamento in cartongesso con inserimento di faretti. Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in gres ceramico. I bagni wc1 e wc2 presentano pavimentazione in gres ceramico, le pareti risultano rivestite da piastrelle in ceramica con altezza variabile mentre la parte residua è rifinita con pitture in tonalità chiare. La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono porte d'arredo in legno e alluminio. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e con tapparelle in pvc e zanzariere (nella stanza da letto singola è presente un doppio infisso in alluminio e vetrocamera). I balconi presentano pavimentazione in gres per esterni di colorazione chiara e parapetti in ferro. Su porzione del balcone si è rilevata la presenza di una veranda, utilizzata come ripostiglio e alloggiamento della caldaia, realizzata in alluminio e vetro.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano e corpi scaldanti in alluminio,
- impianto gas metano;
- impianto di climatizzazione relativo ad alcuni ambienti di tipo a split

- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto antenna televisiva.

Corrispondenza catastale, urbanistica ed edilizia

Sussistono difformità edilizie e catastali non tutte sanabili le cui pratiche risultano illustrate nell'elaborato peritale a firma dell' **Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024**, che deve essere conosciuto dall'offerente, a cui si rimanda anche per i relativi costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene. La veranda andrà smantellata.

Stato di occupazione

L'immobile attualmente è occupato con contratto precario oneroso, che non incide sulla liberabilità del medesimo che potrà avvenire senza ulteriori aggravii o incombenze ad aggiudicazione definitiva avvenuta

Stato conservativo

Le condizioni generali di manutenzione esterne della palazzina, in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 2006 di ristrutturazione, si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e discrete relativamente all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Per ogni approfondimento si rinvia all'elaborato estimativo redatto dall' Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024.

Il prezzo complessivo ribassato posto a base d'asta dell'intero lotto composto come innanzi indicato è di:

Euro 93.000,00 (dicansi euro novantatremila e centesimo zero)

Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% del prezzo a base di asta:

Euro 69.750,00 (dicansi euro sessantanovemilasettecentocinquanta e centesimi zero)

Rilancio minimo in caso di gara:

Euro 3.000,00 (dicansi euro tremila e centesimi zero)

Sussistono formalità gravanti sull'immobile di cui la procedura provvederà alla loro cancellazione.

Il bene di cui al lotto uno risulta meglio descritto nella relazione stimativa a firma dell' Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024 regolarmente depositate che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa esplicito rinvio anche per tutto ciò che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità del bene nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

LOTTO DUE

Appartamento ubicato in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al primo piano su piano terra, con accesso dalla porta di fronte per chi giunge al piano salendo le scale, e confina con Via Zara, con vano scala ed altra unità immobiliare. Destinazione urbanistica: Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500. l'area su cui insiste il fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva, ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A.

L'appartamento è composto da due vani ed accessori e precisamente, ingresso, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, bagno secondario, bagno principale, camera da letto matrimoniale, stanza da letto singola oltre a un balcone con affaccio sulla Via Zara. **NOTA BENE** Con riferimento alla stanza da letto singola si è rilevato che la superficie della stessa è inferiore ai valori minimi di 9 mq. di legge per l'uso a stanza da letto singola cui è destinata.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Conversano :

al Foglio 41 Particella: 3057 Sub.7, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 97 mq., Totale escluse aree scoperte 93 mq., rendita Euro 568,10.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

l'immobile oggetto di perizia, è costituito da un appartamento di due vani e accessori, in piena proprietà, posto al piano primo su piano terra, facente parte di fabbricato condominiale sito in Conversano (BA), posto in Via Zara, 28, in zona semicentrale di Conversano (BA). In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione, con accesso pedonale dal portone posto al civico 28 della detta Via Zara. L'immobile sito al primo piano è raggiungibile attraverso una scala interna condominiale, lo stabile non è dotato di ascensore. Esposizione L'appartamento ha finestrature con esposizione a NORD-VEST (soggiorno pranzo, angolo cucina, camera da letto singola, stanza da letto matrimoniale) mentre i due bagni risultano ciechi. Altezza interna utile L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,95 mt. Circa.

Rifiniture Appartamento In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 2006 sono di tipo ordinario; lo stato di

manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è discreto. Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in ducotone e pitture decorative in tonalità chiare. Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in parquet. I bagni wc1 e wc2 presentano pavimentazione in gres ceramico, le pareti risultano rivestite da piastrelle in ceramica con altezza variabile mentre la parte residua è rifinita con pitture decorative in tonalità chiare. La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono porte d'arredo in legno ed in vetro. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno. I balconi presentano pavimentazione in gres per esterni di colorazione chiara e parapetti in ferro. Su porzione del balcone si è rilevata la presenza di un ripostiglio realizzato in alluminio al cui interno è alloggiata la caldaia

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano (attualmente non alimentata) con termostato e termosifoni in ghisa e termoarredi in alluminio,
- impianto gas metano;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto antenna televisiva.

Corrispondenza catastale:

Sussistono difformità edilizie e catastali, non tutte sanabili, le cui pratiche risultano illustrate nell'elaborato peritale a firma dell' **Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024**, che deve essere conosciuto dall'offerente, a cui si rimanda anche per i relativi costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Stato di occupazione

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato ed è liberabile senza aggravii o incombenze ad aggiudicazione definitiva avvenuta.

Stato conservativo

Le condizioni generali di manutenzione esterne della palazzina in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 2006 di ristrutturazione, si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e discrete relativamente all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Per ogni approfondimento si rinvia all'elaborato estimativo redatto dall'Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024.

Il prezzo complessivo posto a base d'asta dell'intero lotto composto come innanzi indicato è di:

Euro 95.000,00 (dicansi euro novantacinquemila e centesimo zero)

Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% del prezzo a base di asta:

Euro 71.250,00 (dicansi euro settantunomiladucenocinquanta e centesimi zero)

Rilancio minimo in caso di gara:

Euro 3.000,00 (dicansi euro tremila e centesimi zero)

Sussistono formalità gravanti sull'immobile di cui la procedura provvederà alla loro cancellazione.

Il bene di cui al lotto due risulta meglio descritto nella relazione stimativa a firma dell' Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024 regolarmente depositate che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa esplicito rinvio anche per tutto ciò che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità del bene nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

LOTTO TRE

Appartamento ubicato in Conversano (BA) alla Via Zara, 28, piano 2-3 di appartamento di 5 vani, accessori, soffitta e terrazzo a livello, posto al piano secondo e terzo su piano terra. Il bene posto in vendita risulta composto da due appartamenti non comunicanti posti rispettivamente al secondo piano, unico al piano, con accesso dalla porta a destra per chi giunge al piano salendo le scale, confinante con Via Zara, con vano scala per più lati ed altra unità immobiliare. Ed al terzo piano, appartamento con pertinenziale terrazzo a livello, con accesso dalla porta a destra per chi giunge al piano salendo le scale, confinante con Via Zara, con vano scala per più lati ed altra unità immobiliare. Destinazione urbanistica: Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500. l'area su cui insiste il fabbricato, oggetto della presente procedura esecutiva, ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A.

Come detto gli appartamenti sono indipendenti non internamente collegati e segnatamente risultano così composti:

quello al piano secondo risulta composto da cinque vani ed accessori: ingresso, doppio soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio di disimpegno, bagno principale, bagno secondario, n.3 camere da letto di cui una matrimoniale, una doppia ed una singola oltre due balconi di cui uno con affaccio sulla Via Zara ed uno con affaccio interno e ripostiglio su balcone interno; **quello al piano terzo** da tre vani ed accessori: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, lavanderia, piccolo disimpegno, n.2 stanze da letto di cui una matrimoniale ed una singola, bagno principale e bagnetto secondario oltre un balcone con affaccio interno e una terrazza con affaccio sulla Via Zara. **NOTA BENE** Con riferimento alla stanza da letto singola al piano secondo si è rilevato che la superficie della finestra ivi presente non rispetta i rapporti aeroilluminanti minimi di legge per l'uso a stanza da letto cui è destinata. Altezza interna utile L'appartamento al piano secondo presenta altezza interna pari a 3,05 mt. circa. L'appartamento al piano terzo presenta altezza interna variabile di 2,58 mt. e 2,63 mt. pari a 2,60 mt. media circa.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Conversano :

piano secondo: Foglio 41 Particella: 3057 Sub.8, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale 156 mq., Totale escluse aree scoperte 144 mq., rendita Euro 681,72

piano terzo: Foglio 41 Particella: 3057 Sub.9, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale 93 mq., Totale escluse aree scoperte 89 mq., rendita Euro 511,29

DESCRIZIONE DEL LOTTO

l'immobile oggetto di perizia, è costituito come detto da due appartamenti separati e non comunicanti posti rispettivamente al secondo ed al terzo piano su piano terra, facenti parte di fabbricato condominiale sito in Conversano (BA), posto in Via Zara, 28, in zona semicentrale di Conversano (BA). In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione, con accesso pedonale dal portone posto al civico 28 della detta Via Zara. Gli immobili siti al secondo e terzo piano sono raggiungibili attraverso una scala interna condominiale, lo stabile non è dotato di ascensore. Esposizione L'appartamento posto al secondo piano (sub.9 e parte del sub. 8) ha finestre con esposizione a NORD-EST (doppio soggiorno, bagno principale, camera da letto matrimoniale) a SUD-OVEST (Ripostiglio, cucina, pranzo, bagno secondario, stanza da letto singola) a SUD-EST (stanza da letto doppia), mentre il ripostiglio interno risulta cieco. L'appartamento posto al terzo piano (parte del sub.8) ha finestre con esposizione a NORD-EST (ingresso, soggiorno pranzo, stanza da letto matrimoniale e cabina armadio), a SUD-OVEST (Lavanderia, cucina, soggiorno pranzo, bagno principale), a SUD-EST (stanza da letto singola) mentre il bagnetto secondario risulta cieco con vetrata sopralluce a confine con il bagno principale. Altezza interna utile L'appartamento al piano secondo

presenta altezza interna pari a 3,05 mt. circa. L'appartamento al piano terzo presenta altezza interna variabile di 2,58 mt. e 2,63 mt. pari a 2,60 mt. media circa.

Rifiniture Appartamento al **piano secondo** (sub.9 e parte del sub. 8) In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare avvenuta negli anni 70 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è mediocre. Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in ducotone in tonalità chiare. Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica. I bagni wc1 e wc2 presentano pavimentazione in ceramica, le pareti risultano quasi interamente rivestite da piastrelle in ceramica mentre la parte residua è rifinita con pittura in tonalità chiare. La porta di ingresso non è blindata ed è in legno con serratura semplice con cilindro europeo. Le porte interne sono porte in legno tamburato e legno e vetro. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, persiane in legno e tapparelle in pvc. I balconi presentano pavimentazione in gres per esterni di colorazione chiara e parapetti in ferro. Su porzione del balcone si è rilevata la presenza di un ripostiglio al cui interno è alloggiata la caldaia, realizzato in alluminio.

Appartamento al **piano terzo** (parte del sub. 8) In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della realizzazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 1996 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è discreto. Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in ducotone in tonalità chiare. Gli ambienti presentano pavimentazione in parquet (ingresso, soggiorno pranzo, stanza da letto matrimoniale e stanza da letto singola) e in gres (cucina, ripostiglio, e lavanderia). Il bagno principale wc1 presenta pavimentazione marmo, le pareti risultano rivestite per un'altezza di circa 90 cm da lastre di marmo mentre la parte residua è rifinita con pittura in tonalità chiare. Il bagno secondario wc2 presenta pavimentazione in ceramica, le pareti risultano rivestite da piastrelle in ceramica con altezza variabile mentre la parte residua è rifinita con pittura in tonalità chiare. La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono porte in legno a battente e scorrevoli. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera con zanzariere privi di scuretti e tapparelle. I balconi presentano pavimentazione in gres per esterni di colorazione chiara e parapetti in alluminio e vetro.

Impianti appartamento al piano secondo (sub.9 e parte del sub. 8) l'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto citofonico, telefonico e TV centralizzata;
- impianto idrico-fognante;
- impianto gas metano;
- impianto d'allarme;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia con termostato e termosifoni in ghisa;
- n.2 condizionatori a muro monosplit.

Impianti appartamento al piano terzo (parte del sub. 8) l'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto citofonico, telefonico e TV centralizzata;
- impianto idrico-fognante;
- impianto gas metano;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia con termostato e termosifoni in ghisa e alluminio e termoarredi in alluminio;
- n.1 condizionatore a muro monosplit.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare a piano terzo all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca realizzazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 1996-1998 si possono ritenere discrete mentre quelle del piano secondo si possono ritenere mediocri.

Corrispondenza catastale:

Sussistono difformità edilizie e catastali, non tutte sanabili, le cui pratiche risultano illustrate nell'elaborato peritale a firma dell' **Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024**, che deve essere conosciuto dall'offerente, a cui si rimanda anche per i relativi costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Stato di occupazione

L'appartamento posto al piano secondo attualmente è occupato con contratto precario oneroso, che non incide sulla liberabilità del medesimo che potrà avvenire senza ulteriori aggravii o incombenze ad aggiudicazione definitiva avvenuta

L'Appartamento posto al piano terzo sarà liberato a decorrere dal 25/02/25.

Stato conservativo

Le condizioni generali di manutenzione esterne della palazzina in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 2006 di ristrutturazione, si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale così come anche quelle interne relative all'immobile posto al secondo piano mentre discrete relativamente all'interno dell'unità immobiliare posta al piano terzo oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Per ogni approfondimento si rinvia all'elaborato estimativo redatto dall'Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024.

Il prezzo complessivo posto a base d'asta dell'intero lotto composto come innanzi indicato è di:

Euro 183.000,00 (dicansi euro centoottantatremila e centesimo zero)

Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% del prezzo a base di asta:

Euro 137.250,00 (dicansi euro centotrentasettemiladuecentocinquanta e centesimi zero)

Rilancio minimo in caso di gara:

Euro 6.000,00 (dicansi euro seimila e centesimi zero)

Sussistono formalità gravanti sull'immobile di cui la procedura provvederà alla loro cancellazione.

Il bene di cui al lotto tre risulta meglio descritto nella relazione stimativa a firma dell' Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024 regolarmente depositate che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa esplicito rinvio anche per tutto ciò che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità del bene nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

LOTTO QUATTRO

Laboratorio artigianale ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 22, 24, 26, piano T-S1

Piena proprietà per 1/1 di laboratorio ad uso artigianale (caseificio) di 3 vani ed accessori, depositi e corte, sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, nn.22, 24, 26 posto al piano terra e al piano interrato.

Il locale artigianale, sito a Conversano (Ba) alla Via Zara, 22, 24 e 26 è posto al piano terra e piano interrato, ha accesso da n. 3 vetrine porte sulla Via mentre l'accesso al piano interrato, unico accesso allo stesso, avviene attualmente dall'androne condominiale cui al civ. 28 della Via e confina nel suo insieme con Via Zara, con androne vano scala civico n.28 di Via Zara, altre unità immobiliari cui ai mappali 2111, 2667 e 3058 del foglio 41, salvo altri.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Conversano:

al Foglio 41 Particella: 3057 Sub.5, Categoria D/1, rendita Euro 2.742,50

Composizione interna: Il locale artigianale al piano terra è composto da un locale per lavorazione prodotti caseari, un locale per confezionamento con antistante zona filtro carico

scarico, locale cisterne, servizi igienici con antibagno, disimpegno, camera termostatica, laboratorio analisi, deposito, centrale termica, e atrio interno scoperto, a piano interrato n.2 camere termostatiche, disimpegno, vano tecnico autoclave, vano riserva idrica con cisterna e vasca accumulo acque di lavaggio. Altezza interna utile Il locale artigianale presenta: - a piano terra altezza interna pari a 3,50 mt. circa (zona locale per lavorazione prodotti caseari, un locale per confezionamento con antistante zona filtro carico scarico, locale cisterne) pari a 2,20 mt. circa nel locale deposito e pari a hmin 2,13 mt. e hmax 2.50 mt. circa nel locale centrale termica; - a piano interrato altezza interna hmax 2,80 mt. nel vano riserva idrica e pari a 2,40 mt. circa nel corridoio di disimpegno e nelle n.2 camere termostatiche.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

l'immobile oggetto di perizia, è costituito da un laboratorio ad uso artigianale (caseificio) di 3 vani ed accessori, depositi e corte, posto al piano terra e al piano interrato facente parte di fabbricato condominiale sito in Conversano (BA), posto in Via Zara, nn.22, 24, 26, in zona semicentrale di Conversano (BA). In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione, con accesso pedonale dal portone posto al civico 28 della via e n.3 vetrine cui ai civici nn. 22, 24 e 26.

Esposizione Il locale artigianale ha finestre e aperture con esposizione a NORD-EST (locale lavorazione prodotti, zona filtro carico-scarico, locale cisterne) SUD-OVEST (locale deposito e laboratorio analisi) SUD EST (Centrale termica e locale lavorazione prodotti); i servizi a piano terra e gli ambienti al piano interrato risultano ciechi.

Altezza interna utile Il locale artigianale presenta: - a piano terra altezza interna pari a 3,50 mt. circa (zona locale per lavorazione prodotti caseari, un locale per confezionamento con antistante zona filtro carico scarico, locale cisterne) 2,20 mt. circa nel locale deposito e hmin 2,13 mt. e hmax 2.50 mt. circa nel locale centrale termica; - a piano interrato altezza interna hmax 2,80 mt. nel vano riserva idrica e pari a 2,40 mt. circa corridoio di disimpegno e nelle n.2 camere termostatiche. **Rifiniture: Locale artigianale** In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare avvenuta nel 1996 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione del locale artigianale nel suo complesso è sufficiente relativamente al piano terra e scadente relativamente al piano interrato. A piano terra Il rivestimento delle pareti interne del locale è costituito da intonaco con pareti rifinite rivestite in parte con gres ceramico e in parte con pitture in tonalità chiare. Tutti gli ambienti presentano pavimentazione gres ceramico. I bagni wc1 e wc2 presentano pavimentazione in gres ceramico, le pareti risultano rivestite da piastrelle in ceramica mentre la parte residua è rifinita con pitture decorative in tonalità chiare. Le vetrine sulla Via sono chiuse da n.2 saracinesche in ferro elettrificate ed un portone a tre ante a battente in ferro. Le porte interne sono in alluminio e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. l'atrio interno scoperto presenta pavimentazione in gres per esterni di colorazione beige. Il confine è definito da muratura con ringhiera metallica superiore. All'interno dell'atrio è stato realizzato, su porzione dello stesso, un tendone di copertura in

pvc e struttura metallica a barre tubolari fissato alla muratura di confine e poggiato in parte sulla copertura del locale deposito. **A piano interrato** Il rivestimento delle pareti interne del locale è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in tonalità chiare. La porzione originaria, dove sono poste le cisterne e la riserva idrica, presenta muratura in pietra a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I soffitti delle n.2 celle sono stati rivestiti con pannelli di sughero per la maggior parte in distacco. E' presente una sola porta a soffietto in pvc posta tra locale autoclave e disimpegno. **Impianti locale artigianale** Il locale artigianale è dotato dei seguenti impianti: a piano terra -impianto elettrico con cavi sottotraccia e fuori traccia in canalina e quadri elettrici generali e divisionali; -impianto idrico-fognante e di scarico delle acque di lavaggio; - boiler elettrico per acqua calda sanitaria; - n.1 cella frigo con relativi impianti, accessori e quadro elettrico; - centrale termica, attualmente in disuso, con canna fumaria; - un serbatoio con elettropompa posto nell'intercapedine tra copertura del locale artigianale e l'intradosso del balcone dell'appartamento al piano primo; - apparecchiature professionali per la lavorazione dei prodotti caseari con relativi impianti. **Il piano interrato presenta i seguenti impianti:**- impianto elettrico con cavi sottotraccia e fuori traccia in canalina; - n.3 serbatoi di accumulo e n.1 elettropompa; - compressore; - autoclave con pompa; - vasca di accumulo acque di lavaggio; - cisterna in muratura; - n.2 celle frigo con relativi impianti, accessori e quadro elettrico.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca dei lavori di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare avvenuta nel 1996 si possono ritenere sufficienti relativamente al piano terra e scadenti relativamente al piano interrato. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non essendo state fornite le certificazioni di conformità relative agli impianti.

Corrispondenza catastale:

Sussistono difformità edilizie e catastali, non tutte sanabili, le cui pratiche risultano illustrate nell'elaborato peritale a firma dell' **Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024**, che deve essere conosciuto dall'offerente, a cui si rimanda anche per i relativi costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Stato di occupazione

L'intero immobile attualmente è occupato con contratto precario oneroso, che non incide sulla liberabilità del medesimo che potrà avvenire senza ulteriori aggravii o incombenze ad aggiudicazione definitiva avvenuta

Stato conservativo

Condizioni: gli interni del locale a piano terra si possono ritenere sufficienti quelli al piano interrato mediocri.

Per ogni approfondimento si rinvia all'elaborato estimativo redatto dall'Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024.

Il prezzo complessivo posto a base d'asta dell'intero lotto composto come innanzi indicato è di:

Euro 172.000,00 (dicansi euro centosettantaduemila e centesimo zero)

Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% del prezzo a base di asta:

Euro 129.000,00 (dicansi euro centoventinovemila e centesimi zero)

Rilancio minimo in caso di gara:

Euro 6.000,00 (dicansi euro seimila e centesimi zero)

Sussistono formalità gravanti sull'immobile di cui la procedura provvederà alla loro cancellazione.

Il bene di cui al lotto quattro risulta meglio descritto nella relazione stimativa a firma dell' Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024 regolarmente depositata che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa esplicito rinvio anche per tutto ciò che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità del bene nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

LOTTO CINQUE

Piena proprietà per 1/1 di capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC posto al piano terra

Il capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC, posto al piano terra, ha accesso diretto dalla Contrada Foggiali e confina nel suo insieme con strada vicinale Putignano Foggiali, strada vicinale Dragone e mappali 47, 46, 48, 56, 57, 276, 227 del foglio 92, salvo altri

Il Capannone rurale posto su unico livello al piano terra è attualmente suddiviso in due grandi ambienti, il primo posto in corrispondenza dell'ingresso principale è stato adibito a vano tecnico a servizio dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone rurale, piccolo ufficio e sala mungitura, il secondo occupante la porzione residua del capannone è stato adibito a stallo bovini e corsia di alimentazione. Sul prospetto retrostante a Nord è presente un balcone con ringhiera metallica mentre in adiacenza al prospetto principale a Sud sono presenti dei piccoli vani ad uso deposito e vani tecnici; in particolare

un piccolo locale contenente l'impianto di refrigerazione e stoccaggio del latte e n.1 tettoia metallica. All'interno dell'area scoperta pertinenziale sono presenti: - n.5 silos di stoccaggio per mangimi; - n.1 Deposito di ricovero con annessi piccolo locale deposito e tettoia; - n.1 Tettoia metallica posta a copertura di serbatoio; - n.1 box esterno rialzato di svezzamento vitelli; - n.1 Fossa liquo-letami interrata; - n.1 Cisterna idrica interrata; - n.1 Concimaia. L'accesso al capannone rurale avviene da strada interna di collegamento con la Strada Vicinale Foggiali, lunga circa 120 ml. costituita da breccia calcarea. Sulla strada interna a circa 50 ml. dalla strada vicinale è stato posto un cancello ad ante scorrevoli in ferro. Completa la consistenza un ampio piazzale antistante il capannone di circa 1.800 mq. costituito da breccia calcarea e il terreno circostante destinato prevalentemente ad uso seminativo e in parte destinato allo stazionamento dei bovini. I confini del compendio immobiliare sono perimetrati da muretti a secco presenti lungo tutto il confine ad eccezione di una porzione del confine sud lungo la strada vicinale Putignano Foggiali. Lungo il confine del compendio è presente un filare di alberi di ulivo di medio fusto che contorna quasi tutto il confine del compendio stesso.

Altezza interna utile Il capannone rurale presenta altezza interna pari a 4,95 mt. circa (zona stalla) pari a 530 mt. circa (zona deposito) mentre il locale deposito realizzato internamente alla porzione di capannone destinata a sala mungitura e deposito ha altezza pari a 2.05 mt. circa. Il piccolo deposito antistante al capannone lato Sud presenta altezza interna pari a 2,00 mt. circa. Il vecchio deposito in corpo staccato presenta altezza interna pari a 3,10 mt. circa mentre il piccolo deposito in adiacenza presenta altezza interna pari a 2,10 mt. circa.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Conversano:

Foglio 92 Particella: 413 Sub.1, Categoria D/10, rendita Euro 2.284,20

I terreni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Conversano:

- Foglio 92 Particella: 416, qualità SEMIN ARBOR classe 2 sup. 1 ha 13 are 05 ca reddito domin. euro 67,14 reddito agr. euro 43,79;

- Foglio 92 Particella: 414, PORZ AA qualità SEMINATIVO classe 3 sup. 86 are 34 ca reddito domin. euro 33,44 reddito agr. euro 17,84 PORZ AB qualità PASCOLO classe U sup. 01 are 55 ca reddito domin. euro 0,24 reddito agr. euro 0,24;

- Foglio 92 Particella: 412, PORZ AA qualità SEMIN ARBOR classe 2 sup. 1 ha 58 are 28 ca reddito domin. euro 94,01 reddito agr. euro 61,31 PORZ AB qualità ULIVETO classe 3 sup. 09 are 81 ca reddito domin. euro 3,29 reddito agr. 2,53;

- Foglio 92 Particella: 411, PORZ AA qualità SEMIN ARBOR classe 2 sup. 44 are 70 ca reddito domin. euro 26,55 reddito agr. euro 17,31 PORZ AB qualità PASCOLO classe U sup. 12 are 14 ca reddito domin. euro 1,88 reddito agr. euro 1,88; - Foglio 92 Particella: 58,

PORZ AA qualità SEMINATIVO classe 3 sup. 65 are 28 ca reddito domin. euro 25,29
reddito agr. euro 13,49 PORZ AB qualità ULIVETO classe 2 sup. 05 are 55 ca reddito
domin. euro 2,44 reddito agr. euro 1,72;

DESCRIZIONE DEL LOTTO

l'immobile oggetto di perizia, è costituito da un capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC, distante circa 5 km dall'abitato di Conversano. In particolare il capannone rurale è posto su unico livello al piano terra ed è attualmente suddiviso in due grandi ambienti, il primo posto in corrispondenza dell'ingresso principale è stato adibito a vano tecnico a servizio dell'impianto fotovoltaico di potenza massima impegnabile di 70,50 KW di proprietà della Società Agricola installato sulla copertura del capannone rurale, piccolo ufficio e sala mungitura, il secondo occupante la porzione residua del capannone è stato adibito a stallo bovini e corsia di alimentazione. Sul prospetto retrostante a Nord è presente un balcone con ringhiera metallica mentre in adiacenza al prospetto principale a Sud sono presenti dei piccoli vani ad uso deposito e vani tecnici; in particolare un piccolo locale contenente l'impianto di refrigerazione e stoccaggio del latte e n.1 tettoia metallica. All'interno dell'area scoperta pertinenziale sono presenti: - n.5 silos di stoccaggio per mangimi; - n.1 Deposito di ricovero con annessi piccolo locale deposito e tettoia; - n.1 Tettoia metallica posta a copertura di serbatoio; - n.1 box esterno rialzato di svezzamento vitelli; - n.1 Fossa liquo-letami interrata; - n.1 Cisterna idrica interrata; - n.1 Concimaia. Esposizione Il fabbricato rurale ha finestrate e aperture con esposizione su tutti i lati.

L'intero Compendio rurale oggetto di stima, sito in zona agricola di Conversano, è stato realizzato nel suo primo impianto nel 1983-1988

La struttura portante in elevazione è costituita da pilastri e capriate in profili metallici con tetto a falde realizzate nel suo primo impianto con lastre di eternit (successivamente sostituite con pannelli in alluminio coibentato. Le fondazioni sono continue in c.a., le murature di tompagno sono costituite da blocchetti di cemento vibro compresso. In generale il fabbricato non presenta finiture, in considerazione della destinazione d'uso del capannone rurale e dell'epoca dello stesso

Gli infissi sono a nastro con telaio in acciaio zincato muniti di meccanismo per l'apertura. La zona degli stalli è definita da inferriate zincate di divisione tra gli stalli sormontanti muretti di cls delineanti la corsia di alimentazione. La pavimentazione è in battuto di cemento e blocchetti pieni di laterizio. Il fabbricato esternamente non presenta rivestimento essendo i blocchetti di cemento a vista. Il viale di accesso dalla strada vicinale e il piazzale antistante il capannone rurale sono costituiti da breccia calcarea. Sul viale interno d'accesso dalla strada vicinale presente un cancello ad ante scorrevoli in ferro. Il portale principale di accesso al capannone a due ante a battente è realizzato con telaio e lamiera in ferro. Esternamente al capannone è inoltre presente: - n.1 cisterna per approvvigionamento idrico

munito di autoclave distane circa 40 mt. dal capannone rurale; - n.1 fossa di liquami ubicata a nord del capannone rurale e distante da esso circa 7 mt.; - n.1 deposito di ricovero in muratura preesistente. I terreni pertinenziali risultano coltivati a seminativo e presentano piantumazioni solo lungo il confine con piantumazioni di ulivo di medio fusto (lungo il confine del compendio è presente un filare di alberi di ulivo di medio fusto che contorna quasi tutto il confine del compendio stesso). I confini del compendio immobiliare sono perimetrati da muretti a secco presenti lungo tutto il confine ad eccezione di una porzione del confine sud lungo la strada vicinale Putignano Foggiali. Parte dei terreni e dell'area pertinenziale del capannone rurale risulta essere stata destinata alla stabulazione dei bovini; tale area risulta perimetrata da recinzione in ferro.

Impianti I capannone rurale è dotato dei seguenti impianti: - impianto elettrico con cavi sottotraccia e fuor traccia - tensione 220V - impianto di illuminazione interna ed esterna tensione 220V ed impianto di messa a terra della struttura metallica; - impianti speciali destinati alla produzione del latte da bovini di proprietà della Società Agricola; - impianto fotovoltaico di potenza massima impegnabile di 70,50 KW di proprietà della Società Agricola; - impianto di allarme e video sorveglianza di proprietà della Società Agricola; - n.5 silos di stoccaggio per mangimi di proprietà della Società Agricola; - n.1 impianto solare termico Solar Flame di proprietà della Società Agricola.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della costruzione dell'unità immobiliare (iniziata nel suo primo impianto nel 1983-1988 come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica), si possono ritenere mediocri relativamente agli interni del compendio rurale. Anche gli esterni si presentano in condizioni generali di manutenzione mediocre. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti presenti nel compendio rurale, non essendo state fornite le certificazioni di conformità relative agli impianti rilevati presenti a meno della certificazione di conformità dell'impianto fotovoltaico del 11.03.2011 rilasciata dalla Energenia Sas con sede in Conversano.

Altezza interna utile Il capannone rurale presenta altezza interna pari a 4,95 mt. circa (zona stalla) pari a 530 mt. circa (zona deposito) mentre il locale deposito realizzato internamente alla porzione di capannone destinata a sala mungitura e deposito ha altezza pari a 2.05 mt. circa. Il piccolo deposito antistante al capannone lato Sud presenta altezza interna pari a 2,00 mt. circa. Il vecchio deposito in corpo staccato presenta altezza interna pari a 3,10 mt. circa mentre il piccoli deposito in adiacenza presenta altezza interna pari a 2,10 mt. circa.

Corrispondenza catastale, urbanistica ed edilizia

Sussistono difformità edilizie e catastali, non tutte sanabili, le cui pratiche risultano illustrate nell'elaborato peritale a firma dell' **Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024**, che

deve essere conosciuto dall'offerente, a cui si rimanda anche per i relativi costi di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/03/2019
- Scadenza contratto: 18/09/2034

Stato di conservazione

Nel suo insieme, esternamente, il compendio rurale oggetto della presente procedura si presenta in mediocre stato di manutenzione. L'unico intervento rilevato, successivamente alla sua realizzazione, risulta quello di sostituzione della copertura di elementi contenenti amianto con copertura in pannelli coibentati legata alla realizzazione di impianto fotovoltaico avvenuta nel 2010-2011

Per ogni approfondimento si rinvia all'elaborato estimativo redatto dall'Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024.

Il prezzo complessivo posto a base d'asta dell'intero lotto composto come innanzi indicato è di:

Euro 128.000,00 (dicansi euro centoventoottomila e centesimo zero)

Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% del prezzo a base di asta:

Euro 96.000,00 (dicansi euro novantaseimila e centesimi zero)

Rilancio minimo in caso di gara:

Euro 5.000,00 (dicansi euro cinquemila e centesimi zero)

Sussistono formalità gravanti sull'immobile di cui la procedura provvederà alla loro cancellazione.

Il bene di cui al lotto cinque risulta meglio descritto nella relazione stimativa a firma dell' Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024 regolarmente depositata che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa esplicito rinvio anche per tutto ciò che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità del bene nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'offerta presentata 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

1) Modalità di presentazione dell'offerta

l'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente 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.astepubbliche.notariato.it.

Il versamento della cauzione, del saldo prezzo ed ogni altra somma della procedura dovrà avvenire esclusivamente mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura avente le seguenti coordinate: **IT25L010050419900000008515**

In caso di aggiudicazione si informa che il saldo prezzo ed i costi accessori dovranno essere versati al massimo entro 120 giorni dall'aggiudicazione **con esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo**

2) Offerte di acquisto

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 www.astepubbliche.notariato.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro e non oltre le ore 12,00 del 14 maggio 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Resta fermo che 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).

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 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. munito di procura speciale che dovrà essere scansionata ed allegata all'offerta, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

3) 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;
- 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 di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione , che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva n. 280/2020 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione”**; ovviamente si dovrà indicare precisamente il numero del lotto per cui si versa la 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;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli eventuali allegati,**
- **qualora l'offerta sia presentata per persona da nominare, dovrà contenere inoltre copia del documento d'identità dell'Avvocato e copia del tesserino del codice fiscale del medesimo, unitamente alla scansione della procura speciale.**

4) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, 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 l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i relativi dati anagrafici di residenza e fiscali del coniuge ed una copia del documento di riconoscimento;
- se l'offerente è coniugato in regime di separazione legale dei beni, dovrà presentare l'estratto dell'atto di matrimonio aggiornato;
- se l'offerente non è coniugato, dovrà essere allegato il certificato di stato libero;

- 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 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 che **non potrà** essere inferiore al prezzo base fissato per ciascun lotto o al prezzo minimo ammesso per la partecipazione all'asta **a pena di esclusione**, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato riportante la seguente causale "Proc. Esecutiva n 280/20 R.G.E., lotto numero _____, versamento cauzione"**.

AVVERTENZA 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 ed essere quindi effettuata 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 considerata 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 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, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (**al netto degli eventuali oneri bancari**).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il gestore designato della vendita telematica è la società Notartel Spa.

b) **Il portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.astepubbliche.notariato.it.

c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato

1) **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverrà tramite il portale www.astepubbliche.notariato.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astepubbliche.notariato.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;

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità 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.

2) **Gara e aggiudicazione**

a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi con esclusione del sabato e delle festività secondo il calendario nazionale, con inizio il giorno 21 maggio 2025 ore 15:30 e scadenza in data 28 maggio 2025 ore 15:30**, salvo prolungamento della scadenza come innanzi precisato, così stabilito 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 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.astepubbliche.notariato.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 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). Nello stesso termine dovranno essere **versati anche gli importi a titolo di fondo spese** per oneri accessori e compensi al delegato che verranno comunicati dal delegato all'esito dell'aggiudicazione.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.* di competenza del GE.

AVVERTENZA In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo la sua liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario qualora l'aggiudicatario non lo esenti, per la presente vendita l'immobile si presenta libero.

Si precisa che il bene risulta gravato da formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, ogni altro vincolo eventualmente esistente, differente da quelle indicate, non potranno essere cancellate da parte della procedura. In proposito all'esistenza di vincoli si rimanda all'elaborato stimativo redatto dall'Ing. Fabio Di Paola del 05.09.2024.

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

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e del presente avviso.

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

PUBBLICITA'

Della vendita verrà data pubblica notizia nei modi seguenti.

- 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" e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.giustizia.it.

- Almeno 45 giorni prima della data della vendita, l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, c.p.c., provvedendo anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, solo qualora il bene si trovi in comuni diversi dal capoluogo;

Per ogni informazione sull'immobile gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Giuseppe Ficele, tel. 080 5211576 dal lun al ven dalle ore 09:30 alle 12:00 o dalle 17:00 alle 19:00 o ancora consultare i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale-bari.giustizia.it. Per richiedere la visita dell'immobile gli interessati dovranno procedere esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, lì 11 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Ficele