

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE  
AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva R.G.Es. n.25/2023 riunita alla 1100/2013

L'avv. Olga Mantegazza con studio in Bari alla via Crispi n.6, delegato per le operazioni di vendita,  
AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che :

il giorno **20 aprile 2026** a partire dalle ore 11.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art.571 cpc con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona , dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella relazione redatta dall'ing. Maurizio Franco allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'offerente 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**

- Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Traversa I via S. Anna n. 19, piano TERRA sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente doppio accesso: il primo dalla I traversa di via S. Anna, il secondo dal lato opposto del fabbricato di cui fa parte. E' composto da due ambienti principali e da una stanza senza luce diretta, tutti utilizzati come uffici, antibagno, bagno e due ripostigli oltre che da due cortili pertinenziali scoperti ad uno dei quali è possibile accedere con mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 3, Categoria C1 classe 3 rc € 2928,31

Il locale confina a nord con altro locale (sub 4) di altra proprietà e vano scale di cui al civico 17 della I Traversa di via S. Anna, ad est con porticato condominiale verso la I Traversa S. Anna e a sud con altro locale di cui al sub 2 di altra proprietà.

Prezzo base: € 191.895,20

Offerta minima: € 143.922,00

Offerta in aumento : € 5.000

Stato di occupazione; l'immobile risulta occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura in scadenza cui seguirà contratto precario oneroso.

**Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del PdC n. 15101/98 - Pratica n. 13851 - del 5 maggio 2000 e successiva variante in corso d'opera PdC n. 1389/02 - Pratica n. 15670 del 2 maggio 2002.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 4 marzo 2003, prot. n. 21761.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto sono stati elevati alcuni tramezzi finalizzati ad una diversa distribuzione interna.

E' quindi necessario procedere a sanare questa difformità a mezzo di presentazione di apposita CILA in sanatoria e di conseguente aggiornamento catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il locale si presenta attualmente con una diversa distribuzione interna.

**LOTTO DUE**

Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna n. 70/a, piano TERRA sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente sei accessi: due sulla via S. Anna, due sulla I traversa di via S. Anna e due sul lato opposto del fabbricato di cui fa parte. E' composto da un unico grande spazio successivamente diviso con pareti mobili. La conformazione attuale presenta diversi vani utilizzati quali uffici, oltre ad antibagno, bagno e ripostigli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 6, Categoria C1 classe 2 rc € 4548,69

Il locale confina a nord con porticato condominiale verso la via S. Anna, ad est con porticato condominiale verso la I Traversa di via S. Anna e vano scale di cui al civico 5 della I Traversa di via S. Anna, a sud con altro locale (sub 5).

Prezzo base: € 376.756,00

Offerta minima: € 282.567,00

Offerta in aumento: € 5.000

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore.

**Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del PdC n. 15101/98 - Pratica n. 13851 - del 5 maggio 2000 e successiva variante in corso d'opera PdC n. 1389/02 - Pratica n. 15670 - del 2 maggio 2002.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 4 marzo 2003, prot. n. 21761.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto il locale è stato diviso (prevalentemente) con pareti mobili attrezzate onde utilizzarlo quale ufficio.

E' quindi necessario procedere a sanare questa difformità a mezzo di presentazione di apposita CILA in sanatoria e di conseguente aggiornamento catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il locale si presenta attualmente con una distribuzione interna non riportata in planimetria.

**LOTTO TRE**

Garage ubicato a Monopoli (BA) - via S. Anna S.n. , scala B, interno 10, piano S1 ad uso box auto/cantina sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a sud dell'abitato, avente accessi da rampa carrabile dalla via S. Anna. E' composto da un primo ambiente destinato ad autorimessa nel quale è possibile parcheggiare due auto; attraverso questo si accede ad una altro vano ad uso cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 610, Sub. 39, Categoria C6 classe 3 rc € 112.23

Il locale confina a nord con altro box auto (sub 38), a sud con vano scale ed intercapedine condominiale, ad ovest con corsia di manovra.

Prezzo base: € 40.528,00

Offerta minima: € 30.396,00

Offerta in aumento: € 5.000

Stato di occupazione: l'immobile risulta utilizzato dal debitore

**Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del PdC n. 15101/98 - Pratica n. 13851 - del 5 maggio 2000 e successiva variante in corso d'opera PdC n. 1389/02 - Pratica n. 15670 - del 2 maggio 2002.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 4 marzo 2003, prot. n. 21761.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**LOTTO QUATTRO**

a) Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1 sito in zona centrale, completamente urbanizzata, a soli trecento metri dalla piazza centrale e dal centro storico. Il locale è angolare ed è costituito da un fabbricato cielo-terra dotato di piano interrato ad

uso deposito, di ambiente a piano terra ad uso vendita/esposizione. I tre livelli sono collegati da scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3042, Sub. 6, Categoria C1 classe 4 rc € 1817,93

b) Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Ricasoli n. 98 (angolo via Cadorna), piano T - S1 sovrastante locale commerciale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3042, Sub. 4, Categoria L

Il locale confina a nord con la via Cadorna, a sud con altra proprietà e ad ovest con la via Ricasoli.

Prezzo	base:	€	261.351,20
--------	-------	---	------------

Offerta minima: € 196.014,00

Offerta in aumento: € 5.000

Stato di occupazione: libero

#### **Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito in forza delle Concessioni Edilizie prot. n. 25539 (pratica 10067) del 21 maggio 1990, prot. n. 6860 (pratica 11669) del 30 marzo 1994 e Comunicazione ex Art. 26 prot. n. 6255 (pratica 2378/O.I.) del 2 marzo 1998 cui ha fatto seguito l'Autorizzazione di agibilità in data 19 giugno 1998 (prat. 10067 - 11669 e 2378 O.I.).

Successivamente sono state presentate la DIA prat. 8483/2006 (prot. 12209) del 31 maggio 2006, cui è seguita l'Agibilità prot. n. 18080/06 (prat. n 8483 O.I.) del 22 settembre 2006.

Nell'atto di provenienza è citata anche DIA 3 gennaio 2008 prot. 007033 pratica 1/2008 DIA che non è stata reperita presso l'Archivio del Comune di Monopoli pur avendone effettuato richiesta e ricerca.

Non è possibile dichiarare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto non reperita presso l'Archivio del Comune.

Nel caso non fosse più reperibile sarebbe necessario presentare una pratica di accertamento di conformità con costi valutabili complessivamente nell'ordine di circa 3.500 euro tenuto conto che catastalmente risulta una variazione di destinazione d'uso da ufficio (A/10) a locale commerciale (C/1) qual'era prima del 22/09/2006.

#### **LOTTO CINQUE**

a) Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano TERRA

Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4) sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro. Il subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà. Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imposta da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale. Il sub 3, piano terra, è composto per la maggior parte della sua superficie da un'area destinata alla vendita senza partizioni. Nell'angolo a nord sono stati allocati i bagni, gli spogliatoi, i disimpegni e le scale con annesso montacarichi che costituiscono i collegamenti verticali interni tra i due piani (sub 3 e 4).

Il fabbricato confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord con altra proprietà, ad est con altra proprietà, a sud con viale Aldo Moro e con il sub 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 3, Categoria D8 rc € 33630,00.

b) Fabbricato commerciale ubicato a Monopoli (BA) - Viale Aldo Moro n. 30/b, piano S1

Porzione a piano terra di fabbricato commerciale bilivelli (piano terra sub 3, essendo il seminterrato sub 4), sito in zona periferica, ma comunque completamente urbanizzata, a nord ovest dell'abitato, con accesso dal viale Aldo Moro. Il sovrastante subalterno 3 è dotato di ampio parcheggio sui lati sud ed est della costruzione essendo il lato a nord confinante con altra proprietà. Al seminterrato di cui al sub 4 si accede, oltre che internamente, anche esternamente da un piazzale a raso, anch'esso destinato a

parcheggio, raggiungibile a mezzo di un'ampia rampa camionabile che si imbocca da apposita viabilità posta a sinistra dell'ingresso principale. Il sub 4, piano seminterrato, è composto per piccola parte da un'area esposizione e per la quasi totalità del resto da depositi. Sono anche presenti locali destinati a servizi e, con accesso dall'esterno, un locale tecnico. Esso è collegato al sovrastante sub 3 mediante scale interne e montacarichi.

Il fabbricato confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord con altra proprietà, ad est con il sub 3, a sud con viale Aldo Moro e ad ovest con proprietà di altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 4, Categoria D8 rc € 14497,5 piano T-S1

Prezzo base: € 1.234.170,27

Offerta minima: € 925.628,00

Offerta in aumento: € 10.000

Stato di occupazione: i beni risultano occupati da società con la quale pende giudizio di sfratto per finita locazione con definizione della problematica relativa alla indennità di avviamento.

Formalità non cancellabili: contratto preliminare autenticato nelle firme dal Notaio Francesco VALENTE, rep. 8040/5932, registrato a Taranto il 26 giugno 2018 al n. 9952 e trascritto a Bari il 26 giugno 2018 ai nn. 29168/21138 e successivi atti modificativi di contratto preliminare.

#### **Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 33663/86 del 07.10.1987 - Pratica 8775 - Complesso industriale "Blocco A" e "Blocco B" con annessa abitazione del conduttore;
  - Concessione Edilizia n. 17208/88 del 20.07.1989 - Pratica 9495 - Variante al Complesso industriale "Blocco A" e "Blocco B" con annessa abitazione del conduttore;
  - Agibilità prot. n. 16881/90 pratica 8775 e 9495 del 04.12.1990 riferita ad un opificio industriale - attività commerciale in linea generale senza l'individuazione della specifica attività da svolgere all'interno;
  - Concessione Edilizia n. 10455/90 del 31.01.1991 - Pratica 10558 - Variante a complesso industriale - alloggio conduttore;
  - Agibilità prot. 17822/91 del 06.12.1991 per l'abitazione;
  - Concessione Edilizia n. 33372/90 del 12.03.1991 - Pratica 10915 - Modifiche prospettiche e suddivisione interna ad opificio industriale- commerciale;
  - Permesso di Costruire n. 128/2011 del 07.09.2011 - Pratica 8/PDC/11 - Cambio di destinazione d'uso con opere, per la realizzazione di una media struttura di vendita M2 del tipo "non alimentare altri beni" e fusione di unità immobiliare;
  - Permesso di Costruire in parziale sanatoria n. 169/2011 del 28.10.2011 - Pratica PDC-0229-2011-DM1. Accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 di opere parzialmente difformi al PDC/128/2011 realizzate su immobile di media struttura di vendita M2 del tipo "non alimentare altri beni";
2. Progetti di opere di completamento:
- Attestazione del Direttore dei Lavori in data 04.11.2011, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010, circa la conformità delle opere eseguite al progetto approvato e la sua agibilità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### **LOTTO SEI**

Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano TERRA

Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato. Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici e servizi, tutte a piano terra. L'immobile ha ingresso autonomo dalla via Baione ed è dotato di pertinenza esterna asfaltata, adibita a piazzale e parcheggio, su tre lati essendo il quarto (ad ovest) in adiacenza con altra porzione della struttura (sub 4). Immediatamente a destra di chi entra vi è un locale tecnico fuori terra ed una

cisterna intatta. Al di sopra della parte ad uffici vi è un appartamento (sub 2), non facente parte della porzione, al quale si accede a mezzo scala esterna dalla pertinenza esterna descritta.

L'immobile confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord con proprietà di altri, ad est con proprietà di altri, a sud con il subalterno 2 dello stesso complesso e con la via Baione, ad ovest con il subalterno 4 dello stesso complesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 538, Sub. 3, Categoria D1 rc € 8592,50 piano T-1

Prezzo base: € 503.136,00

Offerta minima: € 377.352,00

offerta in aumento: € 5.000

Stato di occupazione: occupato con contratto di precario oneroso stipulato con la procedura.

#### **Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 17002/2000, pratica n. 14358 del 17 novembre 2000 - Costruzione di un opificio industriale con annessa palazzina uffici, servizi ed alloggio custode - volturata a nome della società DIRYA FURS S.R.L. con autorizzazione prot. n. 26274 del 28 ottobre 2002;

- DIA n. 5907 prot. n. 21719/02 del 9 settembre 2002 - Realizzazione di soppalcatura all'interno di opificio industriale, per realizzazione di due livelli (piano terra e primo) ad adibirsi ad uso deposito con annessi servizi igienici, in variante a quanto assentito con la Conc.Ed. n. 17002/2000 in data 17/11/2000 prat.n. 14358;

- DIA n. 6442 prot. n. 18508 del 1° agosto 2003 - Modifiche interne delle tramezzature e trasformazione del tratto vetrato del prospetto della palazzina uffici in tratto di muratura finestrato;

- Agibilità prot. 1684/03 del 21 gennaio 2004, pratica n. 14358-5907/MS-6442/MS-OI;

- DIA n. 86/2009 prot. n. 6979 prot. 6979 del 3 febbraio 2009 (non accettata);

- PdC n. 85/2009, prat. 98/PDC 2009 del 28 aprile 2009 (accertamento di conformità);

- Agibilità prot. 48274 del 5 novembre 2010

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

La parte di immobile destinata ad uffici e servizi è situata a piano terra al di sotto del subalterno 2.

La parte di opificio è invece a doppia altezza ed è quindi "cielo-terra".

All'appartamento di cui al ridotto sub 2 si accede sia attraverso il sub 4, con il quale è fuso di fatto, sia a mezzo scala che si diparte dalla pertinenza esterna dell'immobile in esame.

Esiste quindi una servitù di passaggio in favore del sub 2 e gravante sulla pertinenza esterna del sub 3.

La situazione, ovviamente, comporta anche servitù di veduta in favore del sub 2.

#### **LOTTO SETTE**

a) Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA  
Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato.

Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito/officina ed una zona ad uffici e servizi che si sviluppa su due livelli, terra e primo.

Al piano terra della palazzina, avente ingresso sia dall'esterno che dall'interno attraverso il capannone, vi sono una zona servizi e tre stanze con saletta di attesa. Il piano primo al quale si accede a mezzo scala esterna è composto da ingresso, quattro stanze, disimpegno, bagno e due balconi.

L'immobile, prospiciente la via Baione, ha ingresso dalla Contrada Passionisti, accesso che viene condiviso con altra porzione del complesso, nello specifico la parte di capannone di cui al sub 5.

La porzione in questione è comunque dotata di propria area scoperta pertinenziale divisa in due zone:

l'anteriore, limitata soltanto verso est da recinzione con la proprietà di cui al subalterno 3, e la posteriore dalla quale si può accedere soltanto dall'interno del capannone essendo recintata sugli altri tre lati. Si tratta di piazzali asfaltati destinati: prevalentemente a parcheggio l'anteriore; a deposito a cielo aperto il posteriore.

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 5 p.la 538 sub.4 cat. D1 rc € 7627,5 piano T-1

L'immobile confina, tra coperto e scoperto, a nord con altra proprietà, ad est con il subalterno 3 dello stesso complesso, a sud con il subalterno 2 dello stesso complesso e con la via Baione, ad ovest con il subalterno 5 dello stesso complesso.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

b) Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n., piano primo

Appartamento in palazzina annessa a fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato.

All'immobile si accede attraverso la pertinenza esterna di cui al sub 3 ed anche attraverso l'immobile speculare di cui al sub 4 con il quale attualmente è fuso di fatto a mezzo di apertura di un varco nel muro divisorio.

La sua destinazione d'uso è residenziale.

Esso è composto da quattro stanze (di cui una destinata ufficialmente a cucina), disimpegno, ripostiglio e bagno.

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 5 p.la 538 sub.2 cat. A3 rc € 322,79.

L'immobile confina a nord, ad est e a sud con il subalterno 3 dello stesso complesso, ad ovest con il subalterno 4 dello stesso complesso.

L'Immobile risulta fuso di fatto con il sub 4.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

Prezzo base complessivo : € 513.772,00

Offerta minima: € 385.329,00

offerta in aumento: € 5.000,00

#### **Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che;

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli: - Concessione Edilizia n. 17002/2000, pratica n. 14358 del 17 novembre 2000 - Costruzione di un opificio industriale con annessa palazzina uffici, servizi ed alloggio custode - volturata a nome della società DIRYA FURS S.R.L. con autorizzazione prot. n. 26274 del 28 ottobre 2002; - DIA n. 5907 prot. n. 21719/02 del 9 settembre 2002 - Realizzazione di soppalcatura all'interno di opificio industriale, per realizzazione di due livelli (piano terra e primo) ad adibirsi ad uso deposito con annessi servizi igienici, in variante a quanto assentito con la Conc.Ed. n. 17002/2000 in data 17/11/2000 prat.n. 14358; - DIA n. 6442 prot. n. 18508 del 1° agosto 2003 - Modifiche interne delle tramezzature e

trasformazione del tratto vetrato del prospetto della palazzina uffici in tratto di muratura finestrato;

- Agibilità prot. 1684/03 del 21 gennaio 2004, pratica n. 14358-5907/MS-6442/MS-OI; - DIA n. 86/2009 prot. n. 6979 prot. 6979 del 3 febbraio 2009 (non accettata); - PdC n. 85/2009, prat. 98/PDC 2009 del 28 aprile 2009 (accertamento di conformità); - Agibilità prot. 48274 del 5 novembre 2010.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### **LOTTO OTTO**

Fabbricato industriale ubicato a Monopoli (BA) - Via Baione s.n. - Contrada Passionisti, piano TERRA

Porzione di fabbricato industriale sito in zona periferica ad ovest dell'abitato.

Essa comprende un'ampia area destinata attualmente a deposito ed una zona ad uffici interna che si sviluppa su due livelli.

E' anche presente, sempre all'interno, una costruzione in carpenteria metallica e pannelli che funge da deposito e da zona servizi. La struttura di altezza interna pari a m. 2,80 è sormontata da solaio (soppalco) utilizzato come deposito aperto.

Quest'ultimo, costruito anch'esso in carpenteria metallica e pannelli, ha altezza media pari a 4,30 metri e superficie pari a circa 70 metri quadrati.

L'immobile ha ingresso dalla contrada Passionisti ed è dotato su tre lati di una grande pertinenza esterna asfaltata e adibita a piazzale e parcheggio. Il quarto lato (ad ovest) è adiacente ad altra porzione della struttura (sub 4).

Immediatamente a sinistra di chi entra vi è una cisterna interrata.

L'immobile confina, tra coperto e scoperto, a nord con altra proprietà con sede in Monopoli (BA), ad est con il subalterno 4 dello stesso complesso, a sud con la via Baione e ad ovest con la contrada Passionisti.

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 5 p.la 538 sub.5 cat. D1 rc € 8302,5 piano T-1

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

Prezzo base: € 554.579,00

Offerta minima: € 415.935,00

Offerta in aumento: € 5.000,00

**Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli: - Concessione Edilizia n. 17002/2000, pratica n. 14358 del 17 novembre 2000 - Costruzione di un opificio industriale con annessa palazzina uffici, servizi ed alloggio custode - volturata a nome della società DIRYA FURS S.R.L. con autorizzazione prot. n. 26274 del 28 ottobre 2002; - DIA n. 5907 prot. n. 21719/02 del 9 settembre 2002 - Realizzazione di soppalcatura all'interno di opificio industriale, per realizzazione di due livelli (piano terra e primo) ad adibirsi ad uso deposito con annessi servizi igienici, in variante a quanto assentito con la Conc.Ed. n. 17002/2000 in data 17/11/2000 prat.n. 14358; - DIA n. 6442 prot. n. 18508 del 1° agosto 2003 - Modifiche interne delle tramezzature e trasformazione del tratto vetrato del prospetto della palazzina uffici in tratto di muratura finestrato; - Agibilità prot. 1684/03 del 21 gennaio 2004, pratica n. 14358-5907/MS-6442/MS-OI;

DIA n. 86/2009 prot. n. 6979 prot. 6979 del 3 febbraio 2009 (non accettata); - PdC n. 85/2009, prat. 98/PDC 2009 del 28 aprile 2009 (accertamento di conformità); - Agibilità prot. 48274 del 5 novembre 2010.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sono state rilevate alcune difformità.

1- la zona uffici a piano terra ha subito una sostanziale redistribuzione;

2- all'interno del capannone è stata realizzata, in adiacenza agli uffici ed all'uscita posteriore, una struttura in carpenteria metallica e pannelli, di dimensioni pari a circa metri 10,00 x 3,00 ed altezza interna pari a m. 2,85, destinata in parte a deposito ed in parte a servizi. Il suo solaio ha funzioni di soppalco ad uso deposito.

3- Esternamente è stato edificato un box delle dimensioni di circa metri 6,00 x 12,00 ed altezza media pari a 4,30 m., costruito nell'angolo a nord in adiacenza al muro di confine con proprietà IRONCARPEN SRL e la pertinenza esterna del sub 4.

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 sono sanabili con apposita CILA in sanatoria e successivo accatastamento.

Il box di cui al punto 3 va invece demolito in quanto costruito in adiacenza a confine inedificato.

Il costo della sanatoria può essere complessivamente stimato in circa 7.000 euro.

La demolizione del box in circa 3.500 euro.

**LOTTO NOVE**

Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianes s.n., piano PRIMO

Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianes, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al primo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare.

Lo stabile è dotato di ascensore.

Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica.

L'appartamento confina con area scoperta comune (su interno), con vano scale, con rampa carrabile ed altra area scoperta comune prospicienti la via Glianes e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni.

In Catasto fabbricati al foglio 11 p.lla 6076 sub.4 cat A2 classe 4 vani 7 rc € 849,57 piano 1

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

Prezzo base: € 187.693,70

Offerta minima: € 140.771,00

Offerta in aumento: € 1.000,00

#### **Legittimità urbanistica:**

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli: - PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali; - DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne; - DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In primis a causa della pur accatastata centrale termica ricavata dalla chiusura di una zona del terzo balcone (a sud) con struttura in alluminio e vetri.

In secundis per una modifica operata a livello di distribuzione interna tra la camera da letto sita in fondo al disimpegno ed il bagno limitrofo. Progettualmente era infatti previsto un w.c. di servizio, con accesso diretto dalla camera, che non è stato più realizzato a sostanziale vantaggio dello spazio disponibile per la ridetta camera.

Inoltre non è riportata in progetto una mazzetta muraria sul balcone esterno in prossimità della cucina. Queste ultime difformità sono sanabili a mezzo di presentazione di un'apposita CILA in sanatoria con costi complessivi, compreso accattastamento, quantificabili in circa 3.500 euro.

L'abuso volumetrico relativo alla chiusura del balcone ai fini della realizzazione della centrale termica non risulta invece sanabile essendo stata sfruttata tutta la volumetria disponibile per la costruzione del fabbricato a cui il locale appartiene e pertanto il box abusivo andrà rimosso con una spesa quantificabile in circa 500 euro.

#### **LOTTO DIECI**

a) Appartamento ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianes s.n., piano secondo.

Appartamento ad uso residenziale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianes, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, sito al secondo piano di una palazzina di soli due piani oltre ai piani interrato e terra ed al lastrico solare.

Lo stabile è dotato di ascensore.

Unico sul piano, l'appartamento è composto da ampia zona giorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni oltre a due ampi balconi, uno su esterno ed uno su interno e ad un ulteriore piccolo balcone sul quale è ricavata la centrale termica.

L'appartamento confina con area scoperta comune (su interno), con vano scale, con rampa carrabile ed altra area scoperta comune prospicienti la via Glianes e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni.

In Catasto fabbricati al foglio 11 p.la 6076 sub.5 cat A2 classe 4 vani 7 rc € 849,57 piano 2

b) Lastrico solare ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianes s.n., piano terzo

Lastrico solare con zona coperta da pergolato, raggiungibile anche con ascensore, in un fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianes, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al terzo piano di uno stabile di soli due appartamenti, uno per piano, oltre ai piani interrato e terra.

L'immobile confina con area scoperta comune (su interno), con vano scale, con rampa carrabile ed altra area scoperta comune prospicienti la via Glianes e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni.

In Catasto fabbricati al foglio 11 p.la 6076 sub.6 F5

Stato di occupazione: occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

Prezzo base: € € 212.432,10

Offerta minima: € 159.325,00

Offerta in aumento: € 1.000,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli: - PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali; - DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne; - DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In primis a causa della pur accatastata centrale termica ricavata dalla chiusura di una zona del terzo balcone (a sud) con struttura in alluminio e vetri.

In secundis per una modifica operata a livello di distribuzione interna tra la camera da letto sita in fondo al disimpegno ed il bagno limitrofo. Progettualmente era infatti previsto un w.c. di servizio, con accesso diretto dalla camera, che non è stato più realizzato a sostanziale vantaggio dello spazio disponibile per la ridetta camera.

Inoltre non è riportata in progetto una mazzetta muraria sul balcone esterno in prossimità della cucina. Queste ultime difformità sono sanabili a mezzo di presentazione di un'apposita CILA in sanatoria con costi complessivi, compreso accatastamento, quantificabili in circa 3.500 euro.

L'abuso volumetrico relativo alla chiusura del balcone ai fini della realizzazione della centrale termica non risulta invece sanabile essendo stata sfruttata tutta la volumetria disponibile per la costruzione del fabbricato a cui il locale appartiene e pertanto il box abusivo andrà rimosso con una spesa quantificabile in circa 500 euro.

## LOTTO UNDICI

a) Locale commerciale ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio Glianes s.n., piano terra Locale commerciale in fabbricato condominiale avente accesso dalla via Glianes, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano terra di uno stabile di soli ulteriori due piani oltre al piano interrato ed al lastrico solare.

Il locale era originariamente composto da un unico vano e da una zona servizi. Successivamente, a seguito di chiusura del portico comune a mezzo di infissi, è stato ampliato abusivamente ed attualmente dispone di un ulteriore grande vano di circa 56 mq. netti e di un cortile su interno.

Il locale confina, nella sua conformazione originaria, con area scoperta comune su interno, con porticato comune, con rampa carrabile ed altra area scoperta comune prospiciente la via GIANES e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni.

In Catasto fabbricati al foglio 11 p.la 6076 sub.2 cat C1 classe 5 rc € 925,49 piano T

b) Area urbana ubicata a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio GIANES s.n., piano TERRA

L'immobile è composto da un'area scoperta anteriore al fabbricato gravata (su minima parte) da servitù di passaggio pedonale in favore dei proprietari degli altri subalterni dello stabile, da un porticato chiuso abusivamente dal quale si accede al locale commerciale di cui al sub 2 e da altra area scoperta posteriore divenuta, a seguito della chiusura del porticato, cortile interno di pertinenza del ridetto locale.

L'area confina, nel suo insieme, a nord con rampa carrabile di accesso al garage interrato (sub 7), con il locale commerciale di cui al sub 2 e con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni, ad est con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà e con vano scale.

In Catasto fabbricati al foglio 11 p.la 6076 sub.1 F1 classe 5 piano T

Stato di occupazione: occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

Prezzo base: € 95.760,76

Offerta minima: € 71.821,00

Offerta in aumento: € 1.000,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Non sussiste corrispondenza catastale.

a) Il locale, nella sua conformazione originaria, presenta una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale in relazione all'assenza di un muro che divideva bagno ed antibagno del servizio posto ad angolo tra l'area scoperta comune interna ed il porticato comune.

In aggiunta vi sono abusi volumetrici assai significativi evidentemente non riportati in planimetria.

Il locale risulta fuso di fatto con l'area urbana di cui al Bene n. 27 dello stesso lotto.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli: - PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali; - DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne; - DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

All'interno del locale originario a causa di lievi difformità costituite da diversa distribuzione dei servizi igienici e dalla chiusura di una porta che lo collegava al vano scale di cui al sub 7 (piano interrato).

Le modifiche interne possono essere sanate a mezzo di presentazione di un'apposita CILA in sanatoria con costi complessivi, compreso accatastamento, quantificabili in circa 2.500 euro.

Da tenere comunque presente la situazione ben più grave che, con riferimento però all'area urbana di cui al bene n. 16 dello stesso lotto), inerisce all'ampliamento che ha visto l'annessione, al locale in esame, del porticato e del cortile interno a mezzo posizionamento di infissi perimetrali sul lato della via GIANES e, per un piccolo tratto, sul lato interno a confine tra i ridetti porticato e area scoperta.

L'aumento volumetrico così determinato costituisce abuso non sanabile in quanto non vi è altra volumetria disponibile. In questo caso si deve procedere ad una riduzione in pristino mediante l'asportazione degli infissi posticci.

b) Trattandosi di area urbana l'immobile non ha propria planimetria catastale, ma figura correttamente nell'elaborato planimetrico.

Essendo stato il porticato chiuso a volumetria è chiaro che, attualmente, non vi è corrispondenza.

Il porticato, però, dovrà essere riportato alla condizione originaria e quindi, automaticamente, verrà ripristinata la conformità catastale.

Il porticato risulta chiuso abusivamente e fuso di fatto con il locale di cui al Bene 15 dello stesso lotto.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto il porticato è stato chiuso a volumetria annettendo il vano così creato al locale di cui al sub 2. La chiusura è avvenuta a mezzo posizionamento di infissi perimetrali sul lato della via GIANES e, per un piccolo tratto, sul lato interno a confine tra il porticato e l'area scoperta posteriore. L'aumento volumetrico così determinato costituisce abuso non sanabile in quanto non vi è altra volumetria disponibile. Si deve quindi procedere ad una riduzione in pristino mediante l'asportazione degli infissi posticci. Tale intervento di demolizione, compresi i ripristini, può essere valutato congruo in circa 4.000 euro.

## LOTTO DODICI

Garage ubicato a Monopoli (BA) - via Francesco Antonio GIANES s.n., piano S1

Locale ad uso autorimessa in fabbricato condominiale avente accesso a mezzo rampa carrabile dalla via GIANES, in zona semicentrale completamente urbanizzata ad est dell'abitato, al piano interrato di uno stabile di soli ulteriori tre piani (compreso il piano terra) e sovrastante lastrico solare.

Il locale è composto da un unico grande vano ed è raggiungibile anche a mezzo del vano scale condominiale e a mezzo di un altro vano scale originariamente sfociante all'interno del locale di pianoterra di cui al sub 2. Successivamente tale accesso è stato murato.

Il locale confina, nel suo complesso, a nord con il condominio di cui al civico 19 della via Don Minzoni, ad est con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

In Catasto fabbricati al foglio 11 p.la 6076 sub.7 C6 classe 3 rc € 643,71.

Stato di occupazione: occupato da terzi senza titolo.

Prezzo di stima: € 169.885,90

Offerta minima: € 127.415,00

Offerta in aumento: € 5.000,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Non sussiste corrispondenza catastale per effetto dell'annessione di un ex locale tecnico condominiale avvenuta mediante chiusura del suo originario accesso da vano scale e contestuale apertura di porta dall'interno dell'autorimessa.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli:

- PdC n. 13057/05 - Pratica n. 16822 - del 28 febbraio 2006 - Costruzione di fabbricato per civili abitazioni e locali;

- DIA n. 9012, prot. n. 5387 dell'8 febbraio 2007 - Modifiche distributive interne;

- DIA n. 9640, prot. n. 42433 del 26 ottobre 2007 - Modifiche distributive interne e lievi modifiche prospettiche.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 27 agosto 2009 prot. n. 42204.

Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

L'unica differenza è dettata dall'annessione al garage di un piccolo locale tecnico comune che aveva accesso dal vano scale. Tale accesso è stato murato e ne è stato aperto un altro dall'interno dell'autorimessa.

La situazione quo ante va ripristinata.

## LOTTO TREDICI

Complesso immobiliare ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 18/20, piano T-1-S1

Complesso immobiliare, già adibito a filiale di banca, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, composto da disimpegno e tre locali ad uso deposito al piano interrato con accesso dal portone di cui al civico 20, da ampio locale a tre luci oltre archivio, atrio scoperto e zona servizi a piano terra con accesso dal civico 18, e da appartamento a primo piano, al quale si accede sia dal vano scale di cui al civico 20 che dall'interno del locale a piano terra, composto a sua volta da ingresso, scala di collegamento al piano terra, quattro vani ad uso ufficio, disimpegno, archivio, zona servizi e terrazzina su interno.

L'immobile confina a nord con condominio di cui al civico 8 della via Gioberti e con condominio di cui al civico 26 della via Barnaba, ad est con la via Barnaba, a sud con il condominio di cui al civico 9 della via Fratelli Bandiera.

In Catasto fabbricati foglio 11 p.la 168 sub.8 D5 rc € 9.450 piano S1-T-1

Stato di occupazione: libero

Prezzo di stima: € 528.541,05

Offerta minima: € 396.406,00

Offerta in aumento: € 5.000,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene, ante 1967, è stato ristrutturato/sopraelevato costruito sulla base dei seguenti titoli:

PdC n. 15543/01 - Pratica n. 15478 - del 30 giugno 2003;

PdC n. 29135/04 - Pratica n. 16398 - del 23 marzo 2004;

DIA n. 32538/05 - Pratica n. 8122/MS del 28 dicembre 2005;

DIA n. 1195/06 - Pratica n. 8145/MS del 17 gennaio 2006.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 18 gennaio 2007, prot. n. 2224

## **LOTTO QUATTORDICI**

Ufficio ubicato a Monopoli (BA) - via Giovanni Barnaba n. 20, piano 2

Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale, sito nel pieno centro dell'abitato a pochi passi dalla Piazza Vittorio Emanuele, al secondo ed ultimo piano dello stabile dotato di ascensore, composto da ingresso, disimpegno, quattro vani e due bagni.

L'immobile confina a nord con condominio di cui al civico 8 della via Gioberti e con condominio di cui al civico 26 della via Barnaba, ad est con la via Barnaba, a sud con il condominio di cui al civico 9 della via Fratelli bandiera.

In Catasto fabbricati al foglio 11 p.la 168 sub.5 A10 rc € 1611,35 6 vani piano 2 classe 1

Stato di occupazione: occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

Prezzo di stima: € 214.646,25

Offerta minima: € 160.985,00

Offerta in aumento: € 1.000,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene, ante 1967, è stato ristrutturato/sopraelevato costruito sulla base dei seguenti titoli:

PdC n. 15543/01 - Pratica n. 15478 - del 30 giugno 2003;

PdC n. 29135/04 - Pratica n. 16398 - del 23 marzo 2004;

DIA n. 32538/05 - Pratica n. 8122/MS del 28 dicembre 2005;

DIA n. 1195/06 - Pratica n. 8145/MS del 17 gennaio 2006.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 18 gennaio 2007, prot. n. 2224

## **LOTTO QUINDICI**

Locale commerciale ubicato a Bari (BA) - via Calefati 375, piano S1-TERRA in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale completamente urbanizzata in estrema vicinanza del Tribunale Civile,

disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dal vano scale del fabbricato mediante una porta per piano e direttamente dall'esterno dalla pubblica via.

Il piano interrato è anche collegato con scala interna; esso è destinato a deposito e dotato di proprio servizio igienico. Dalla parte interna affaccia su cortile pertinenziale.

Il piano terra è composto da un primo vano fronte strada, da disimpegno e servizio igienico e da un secondo vano interno dotato di tre finestre che si affacciano sul ridetto cortile.

L'immobile confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord con condominio di cui al civico 127 della via Pietro Ravanasi, ad est con condominio di cui al civico 133 della via Pietro Ravanasi, a sud con la via Calefati e ad ovest con vano scale condominiale e condominio di cui al civico 379 della via Calefati.

In Catasto fabbricati: foglio 25 p.la 1461 sub.5 cat C1 classe 7 rc € 4.305,18.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Prezzo di stima: € 125.259,40

Offerta minima: € 93.945,00

Offerta in aumento: € 1.000,00

Legittimità urbanistica:

dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del C.E. n. 373/2003 del 15 marzo 2005 e variante in corso d'opera DIA n. 1093/2006 del 5 maggio 2002.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 15 settembre 2008 (prat. n. 8742).

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## LOTTO SEDICI

Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano PRIMO.

Appartamento ad uso ufficio in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore.

All'appartamento, unico sul piano, si accede a mezzo vano scale condominiale. L'accesso è protetto dalle intemperie da un porticato privato.

Esso è composto da ampio ingresso, quattro stanze, due bagni di cui uno con antibagno.

Esteriormente si affaccia sul ridotto porticato ed internamente su cortile condominiale.

L'immobile confina a nord con porticato condominiale, ad est con cortile condominiale, a sud con autosilo automatizzato (p.la 245) e ad ovest con la via Amendola.

In Catasto fabbricati al foglio 33 p.la 225 sub.7 cat. A10 classe 2 rc € 2258,21

Stato di occupazione: occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

Prezzo di stima: € 187.850,00

Offerta minima: € 140.888,00

Offerta in aumento: € 1.000,00

Legittimità urbanistica:

dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 469/1987 del 19 aprile 1988;

- C.E. n. 690/88 del 4 giugno 1990;

- Autorizzazione n. 23505 del 5 novembre 1991;

- C.E. n. 221/91 del 29 gennaio 1993.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 5 febbraio 1996 (prat. n. 6570 - prot. n. 37217/95).

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## LOTTO DICIASSETTE

Deposito ubicato a Bari (BA) - via Amendola 120, piano S1

Locale ad uso deposito in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona semicentrale completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino con presenza di parcheggi pubblici e privati, al primo piano interrato di un edificio composto da due interrati, piano terra e nove livelli superiori, ovviamente dotato di ascensore.

Al deposito si accede a mezzo vano scale condominiale e successivo disimpegno. L'accesso al portone è protetto dalle intemperie da un porticato privato.

L'immobile confina a nord con disimpegno comune (sub 5), ad est con altra proprietà, a sud con autosilo automatizzato (p.la 245) e ad ovest con la via Amendola.

In Catasto fabbricati al foglio 33 p.la 225 sub.45 cat C2 rc € 211,33

Stato di occupazione: libero

Prezzo di stima: € 22.848,00

Offerta minima: € 17.136,00

Offerta in aumento: € 500,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 469/1987 del 19 aprile 1988;

- C.E. n. 690/88 del 4 giugno 1990;

- Autorizzazione n. 23505 del 5 novembre 1991;

- C.E. n. 221/91 del 29 gennaio 1993.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 5 febbraio 1996 (prat. n. 6570 - prot. n. 37217/95).

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## LOTTO DICIOTTO

Deposito ubicato a Bari (BA) - via Bozzi 15, piano S1-TERRA

Locale ad uso magazzino in fabbricato condominiale pluripiano, sito in zona centrale (Umbertina) completamente urbanizzata in estrema vicinanza del pieno centro cittadino, disposto su due livelli, interrato e terra, avente accesso dall'androne dello stabile.

Il piano interrato è collegato al piano terra a mezzo scala interna ed ha altezza utile pari a circa m.1,80.

Il piano terra è composto da un locale suddiviso in cinque vani, di cui uno molto ampio che funge da ingresso e da disimpegno per gli altri, e doppi servizi igienici. L'altezza interna di è di m. 2,62 per la maggior parte della superficie e di n. 2,70 per i primi due vani a sinistra per chi entra dal portone dello stabile e che si affacciano sull'androne condominiale in fondo al quale vi è l'ingresso principale.

Il locale non ha affaccio diretto sulla pubblica via

La parte più interna prende luce ed aria attraverso appositi cavedi.

L'immobile confina a nord con altra proprietà, con altra proprietà e con condominio di cui al civico 65 della via Imbriani (p.la 183), ad est con condominio di cui al civico 65 della via Imbriani, a sud con condominio di cui al civico 5 della via Bozzi e 50 della via Cardassi, e ad ovest con altra proprietà e con vano scale ed androne condominiali (sub 46).

In catasto fabbricati al foglio 97 p.la 182 sub.28 cat C2 rc € 3002,94 piano T-S1

Stato di occupazione: occupato con contratto opponibile scaduto.

Prezzo di stima: € 209.489,90

Offerta minima: € 157.118,00

Offerta in aumento: € 1.000,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- L.E. del 26 novembre 1954;
- L.E. n. 218 del 17 dicembre 1956;
- L.E. in sanatoria n. 483 del 14 giugno 1957.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 31 gennaio 1958 (prat. n. 6440)

Per l'immobile in questione è stata presentata pratica edilizia sottoforma di comunicazione ex art. 26 L. 47/85 per opere interne in data 24/08/1995 prot. n. 47835.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla comunicazione ex art.26 L. 47/85 del 24 agosto 1995

## LOTTO DICIANNOVE

Garage ubicato a Bari (BA) - via Valona 2/E, piano S1

Garage interrato, parzialmente coperto, dotato di due accessi da rampa carrabile, uno dalla via Valona e l'altro dalla via Pisani, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio, all'interno dello stabile ex sede INAIL. Il garage è dotato di due aree scoperte pertinenziali (catastralmente graffate alla particella principale) gravate, come le rampe, da servitù di passaggio in favore di altri locali afferenti alle stesse aree.

L'immobile confina nel suo insieme, tra coperto e scoperto, a nord-ovest e nord-est con altre porzioni del condominio di appartenenza, a sud-est con la via Pisani e con i condominii di cui ai civici, 13 (p.la 671), 21 (p.la 380), 27 (p.la 381), 31 (p.la 382), 33 (p.la 384-385) e con il condominio di cui al civico 8 della via Valona (p.la 386), a sud-ovest con la via Valona e con altre porzioni del condominio di appartenenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 375, Sub. 96, Zc. 2, Categoria C6, Graffato 376 SUB 3 E 377 SUB 2 rc € 2914,37.

Stato di occupazione: occupato con contratto precario oneroso stipulato con la procedura.

Prezzo base: € 484.270,50

Offerta minima: € 363.203,00

Offerta in aumento: € 5.000,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del progetto approvato dalla C.E. il 30 ottobre del 1952.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 12 novembre 1957.

Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui al vecchio progetto.

## LOTTO VENTI

a)Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2 e n. 6, piano TERZO

Appartamento ad uso ufficio in stabile condominiale pluripiano, sito nel cuore del quartiere Madonnella, quindi in zona completamente urbanizzata e con notevoli difficoltà di parcheggio.

L'immobile è suddiviso in dodici vani, quattro ripostigli e quattro bagni, ed ha cinque balconi su interno ed uno su esterno. L'appartamento ha accesso da due diversi vani scala, entrambi con portone sulla via Positano.

L'immobile confina con proprietà di altri, con vano scale di cui al civico n. 2 della via Positano, con interno del fabbricato di appartenenza, con vano scale di cui al civico 6 della via Positano, con altra proprietà e con la via Positano.

In catasto fabbricati al foglio 98 p.la 375 sub.76 cat A10 rc € 6569,33

b) Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 2, piano S1

Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio.

L'immobile confina con altra proprietà, con altra proprietà e con corridoio condominiale.

In catasto fabbricati al foglio 98 p.lla 375 sub.77 cat C2 rc € 87,28

c) Deposito ubicato a Bari (BA) - via Positano n. 6, piano S1

Piccola cantinola a piano interrato con accesso da vano scala di cui al civico 2 della via Positano da adibire a pertinenza dell'ufficio.

L'immobile confina con corridoio condominiale, con altra proprietà, con intercapedine su via Positano, con altra proprietà e con corridoio condominiale.

In catasto fabbricati al foglio 98 p.lla 375 sub.78 cat C2 rc € 87,28

Stato di occupazione di tutti i beni: libero

Prezzo di stima complessivo: € 498.699,25

Offerta minima: € 374.025,00

Offerta in aumento: € 5.000,00

Legittimità urbanistica:

Dalla relazione del CTU ing. Maurizio Franco si evince che:

Sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato costruito sulla base del progetto approvato dalla C.E. il 30 ottobre del 1952.

La relativa agibilità è stata rilasciata in data 12 novembre 1957.

Sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale due concessioni in sanatoria da condono edilizio L. 47/85 aventi n.ri 1849/98 e 1850/98.

Infine, in data 31 ottobre 2013, è stata presentata CIL n. 2847/2013 prat. n. 244804 (variante alla CIL 300/2011) per piccole modifiche interne.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato all'ultimo titolo edilizio.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**1)Offerte di acquisto:** Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato.

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 del gestore designato [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5 giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso per udienza di vendita telematica e cioè del giorno 13 aprile 2026 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

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

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

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile , salvi i casi previsti dall'art.571 c.3 cpc , e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del DM 32/2015:

-cognome, nome, luogo e data di nascita ,codice fiscale e 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 c.2 DM 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 cc;

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

-se l'offerente è un interdetto , inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta , salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare;

-se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve allegare 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 cpc. salvo la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art.583 cpc rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura

-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura

-il numero o ogni altro dato identificativo del lotto

-l'indicazione del referente della procedura

-la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita

-il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione)

-l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "proc. esec. imm. 1100/2013 acceso presso BNL Palazzo di Giustizia - IBAN IT04M0100504199000000011002

-la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione

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

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

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

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati

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 della cauzione (segnatamente,copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico

-la richiesta di agevolazioni fiscali

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare

-se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno , copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica , copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri

-se l'offerta non è fatta personalmente ma a mezzo di mandatario (art.579 co.2 cpc) , 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 di acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale " proc.esec.imm. n. 1100/2013, lotto n.....versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito delle somme abbia luogo entro il giorno dell'udienza di vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accrédito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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](http://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).

## **2)Modalità della vendita telematica asincrona**

- a)il gestore della vendita telematica è la società gruppo Edicom ( Edicom Finance srl e Edicom Servizi srl)
- b)il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it)
- c)il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato

## **3)Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.doauction.it](http://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 offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

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 pseudonimo o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **4)Gara ed aggiudicazione**

- a)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 anche in caso di mancata presentazione, 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 ed 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: 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 5 giorni a far data dal 20 aprile 2026 sino alle ore 11.00 del 27 aprile 2026.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art.573 c.1 cpc il delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt.588-589 cpc 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 (cd. prezzo minimo) il Professionista delegato ex art.591-bis c.3 n.3 cpc provvederà a deliberare anche sull'offerta al cd 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 c.3 cpc (v.art..591-bis c.3 n.7 cpc). 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.doauction.it](http://www.doauction.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento,

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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 dogianza 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 agosto al 31 agosto.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che gli stessi sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura.

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

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

Maggiori informazioni per le attività di registrazione o assistenza all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica potranno essere richieste a Aste Giudiziarie in linea SpA.

#### PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia:

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".

Della presente vendita sarà, inoltre, data pubblica notizia almeno 90 giorni prima della data della vendita stessa sui siti internet [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) a cura del soggetto professionale selezionato dal professionista delegato

Almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei gironi prestabili per la visita dell'immobile) l'avviso sarà inserito per una volta sola sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art.490 cpc co.3 , a cura di soggetto professionale operante sul mercato, che al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà 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 in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo b)invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito c) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari.

Per ogni informazione gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato, tel. 3381309011

Bari

Avv.Olga Mantegazza