

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Procedura Esecutiva Immobiliare n: 16/2022 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. **Vito PELLEGRINO**, con studio in Bari, alla via A. Vaccaro n. 33, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, giusta ordinanza di delega, emessa in data 10.01.2023, dal G.E. Dott. **Antonio RUFFINO**

AVVISA

che il giorno 03 Luglio 2023, a partire dalle ore 15.00, e per i successivi cinque giorni lavorativi, con esclusione del sabato e della domenica, e, pertanto, sino alle ore 15.00 del 10 Luglio 2023 si procederà, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, tramite la piattaforma web www.gorealbid.it, alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 571c.p.c., del bene sotto indicato.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1

Immobili siti nel comune di Toritto (BA) alla S.P. 72 Toritto – Quasano, SN, identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 29 Particella 196 Sub. 1, piani terra-1°-2°-S1 (Abitazione in villa) e presso il catasto terreni al Foglio 29, Particelle 78 – 88 – 126 – 143 – 199 – 204 – 206 (Fondi rustici). Le unità immobiliari in narrativa costituiscono un complesso immobiliare a destinazione residenziale con annessi fondi rustici, sito in agro di Toritto denominato “Casino Scarangella” o “Masseria Lago del Bosco”, avente accesso dalla S.P. 72 Toritto – Quasano, SN, collocato a circa 4 km dal centro abitato. Il complesso immobiliare pignorato è costituito da un corpo di fabbrica principale adibito a residenza, una serie di fabbricati accessori circostanti, due tettoie, una piscina con adiacenti spogliatoi, un campo da tennis, una cisterna per la raccolta di acqua piovana, una cisterna per la raccolta dei reflui (pozzo nero), unitamente ai fondi rustici circostanti pertinentziali. Come anzidetto, esso si trova nelle immediate vicinanze del centro abitato, oltretutto collocato sulla strada provinciale che collega Toritto alla frazione Quasano, strada di fondamentale importanza in quanto permette l'accesso diretto alla S.S. 96 e dunque il raggiungimento della città di Bari o di altri comuni limitrofi. Il complesso immobiliare pignorato confina a sud-est con la S.P. 72 Toritto – Quasano, a sud-ovest e nord-ovest con la strada comunale Lago del Bosco ed infine a nord-est con un fondo rustico di altra proprietà. Il complesso immobiliare in narrativa, come più volte innanzi descritto, è costituito da più fabbricati, i quali sono stati edificati in epoche diverse. L'inizio della sua costruzione, ossia del corpo di fabbrica principale, di particolare pregio, risale

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

con ogni probabilità al 1600, successivamente è stato oggetto di ampliamento. Per una migliore individuazione degli immobili in oggetto, a ciascuno dei fabbricati presenti è stato attribuito un numero, pertanto si dettaglia qui di seguito la descrizione di ognuno seguendo quella già utilizzata nella perizia:

- **Fabbricato 1:** L'immobile, di superficie lorda pari a 476,13 mq e superficie commerciale pari a 405,47 mq, avente destinazione residenziale, si sviluppa su due livelli e si presenta in pianta con una forma irregolare. Al piano terra sono ubicati diversi ingressi che consentono l'accesso ai vari ambienti, ossia al salotto, al soggiorno ed alla cucina. Nella parte sottostante il soggiorno è presente un'ulteriore cisterna di acqua piovana. Dalla zona salotto, per mezzo di una scala in pietra, si giunge alla piccola cantina sottostante; dalla zona soggiorno si raggiunge il doppio WC munito di antibagno. Nella zona cucina è presente un piccolo lavatoio ed in adiacenza un forno a legna e cucina in muratura. Infine, nella zona ingresso è ubicata una scala a chiocciola metallica che permette il raggiungimento del piano primo, quest'ultimo raggiungibile anche da una scala in pietra esterna. Giunti al piano primo, dalla zona disimpegno si accede ad un piccolo ripostiglio e ad una zona filtro, la quale permette l'accesso al bagno posto in adiacenza ed alle due camere da letto, una delle quali provvista di bagno e cabina armadio. Dalla predetta scala esterna si giunge al terrazzo calpestabile che ricalca i sottostanti vani letto, disimpegni e bagno. Tutti gli ambienti sono provvisti di finestre o portefinestre, che si affacciano sul cortile pertinenziale. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera; le porte interne di collegamento sono in legno, il tutto in buone condizioni di manutenzione e di buona qualità. Tutti gli ambienti del fabbricato sono pavimentati con vecchie basole in pietra, ad eccezione della cucina, del lavatoio e dei bagni al piano terra, che sono pavimentati con piastrelle in cotto, il tutto in discrete condizioni di manutenzione. Le pareti dei bagni, del lavatoio e della cucina sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica o gres porcellanato, mentre le restanti porzioni delle pareti, che dal rivestimento giungono sino ad intradosso soffitto e le pareti dei restanti ambienti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura di tonalità bianca, ad eccezione di parte del soggiorno e del salotto, i quali sono privi di intonaco e, dunque, presentano la pietra a vista. I sanitari e le rubinetterie presenti nei bagni e nei W.C. sono di buona qualità; nella fattispecie sono presenti lavandini, vasi, bidet e piatti doccia (completi di box in vetro), tutti in ceramica di tonalità bianca ed in discreto stato di manutenzione. Il fabbricato risulta dotato di impianto idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative. Inoltre, sono presenti l'impianto videocitofonico, elettrico, tv, tutti di tipo sottotraccia (in parte fuori traccia per una zona al piano terra); l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegate alla cisterna idrica adiacente ed al pozzo nero; l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è gestito dalla caldaia ubicata nella centrale termica al piano terra alimentata a GPL, precisando che su entrambi i piani sono presenti corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa o alluminio. Inoltre,

nel lavatoio al piano terra è presente, in aggiunta all'impianto esistente, un boiler per la produzione di ACS. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione; tuttavia, sono presenti piccole infiltrazioni di acqua piovana, rivenienti dal solaio di copertura del vano cabina armadio, che hanno generato condensa ed umidità in una piccola zona in prossimità della finestra. Le altezze interne utili dell'immobile sono diverse in quanto sono presenti volte, coperture piane ed inclinate, pertanto si rimanda alla planimetria in allegato.

- **Fabbricato 2:** L'immobile, di superficie lorda pari a 88,90 mq e superficie commerciale pari a 62,23 mq, sebbene sia accatastato come deposito, ha le caratteristiche di una ipotetica struttura ricettiva. Difatti, il fabbricato è stato diviso in due parti pressoché uguali mediante tramezzi in muratura, creando così due stanze da letto con bagno, le quali hanno ingressi indipendenti prospicienti il cortile esterno ed impianti elettrici e di riscaldamento autonomi. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera di buona qualità e il fabbricato è sprovvisto di porte interne. Il fabbricato è pavimentato interamente con basole in pietra e le pareti e le volte sono tutte intonacate a civile, ad eccezione dei due bagni i quali sono provvisti di rivestimento in gres porcellanato sino a mezz'altezza. I sanitari e le rubinetterie presenti nei bagni e nei W.C. dei sono di buona qualità; nella fattispecie sono presenti lavandini, vasi, bidet e piatti doccia (completi di box in vetro), tutti in ceramica di tonalità bianca. Sono altresì presenti l'impianto elettrico e tv, tutti di tipo sottotraccia. L'impianto idrico-fognante ha tubazioni sottotraccia che sono collegate alla cisterna idrica adiacente ed al pozzo nero. L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS per ciascuna delle stanze è gestito dalle caldaie ubicate all'esterno ed alimentate a GPL le quali alimentano corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, eccettuo alcune zone della volta ove sono presenti macchie di condensa, la cui origine, con ogni probabilità, potrebbe essere dipesa dalla scarsa areazione dei locali. L'immobile è provvisto di volta in pietra con altezza massima pari a 3,60 m ed altezza minima pari a 1,00 m.

- **Fabbricato 3:** L'immobile, di superficie lorda pari a 65,05 mq e superficie commerciale pari a 45,53 mq, sebbene sia accatastato come deposito, ha le caratteristiche di una ipotetica struttura ricettiva. Il fabbricato è stato diviso in due parti pressoché uguali mediante tramezzi in muratura, creando così due stanze da letto con bagno, le quali hanno ingressi indipendenti prospicienti il cortile esterno ed impianti elettrici e di riscaldamento autonomi. Il fabbricato è privo di infissi e sprovvisto di porte interne; è pavimentato interamente con basole in pietra e le pareti e le volte sono tutte intonacate a civile, ad eccezione dei due bagni i quali sono provvisti di rivestimento in gres porcellanato sino a mezz'altezza. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione e non si evidenziano la presenza di umidità e muffe. I sanitari e le rubinetterie presenti nei bagni e nei W.C. dei sono di buona qualità; nella fattispecie sono presenti lavandini, vasi, bidet e piatti doccia

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

(completi di box in vetro), tutti in ceramica di tonalità bianca. Sono altresì presenti l'impianto elettrico e tv, tutti di tipo sottotraccia. L'impianto idrico-fognante ha tubazioni sottotraccia che sono collegate alla cisterna idrica adiacente ed al pozzo nero. L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS per ciascuna delle stanze è gestito dalle caldaie ubicate all'esterno ed alimentate a GPL le quali alimentano corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 3,00 m ed altezza minima pari a 2,60 m.

- **Fabbricato 4:** L'immobile, di superficie lorda pari a 96,36 mq e superficie commerciale pari a 67,54 mq, sebbene sia accatastato come deposito, ha le caratteristiche di una ipotetica struttura ricettiva. Il fabbricato è stato diviso in due parti pressoché uguali mediante tramezzi in muratura, creando così due stanze da letto con bagno, anch'esse hanno ingressi indipendenti prospicienti il cortile esterno ed impianti elettrici e di riscaldamento autonomi. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera di buona qualità e il fabbricato è sprovvisto di porte interne. Il fabbricato è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato effetto cementine; le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile, ad eccezione dei due bagni i quali sono provvisti di rivestimento in gres porcellanato sino a mezz'altezza; il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione e non si evidenziano la presenza di umidità e muffe. I sanitari e le rubinetterie presenti nei bagni e nei W.C. dei sono di buona qualità; nella fattispecie sono presenti lavandini, vasi, bidet e piatti doccia (completi di box in vetro), tutti in ceramica di tonalità bianca. L'impianto idrico-fognante ha tubazioni sottotraccia che sono collegate alla cisterna idrica adiacente ed al pozzo nero. L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS per ciascuna delle stanze è gestito dalle caldaie ubicate all'esterno ed alimentate a GPL le quali alimentano corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 3,35 m ed altezza minima pari a 2,50 m.

- **Fabbricato 5:** L'immobile, di superficie lorda pari a 15,94 mq e superficie commerciale pari a 7,97 mq, costituito da un solo vano, è destinato a ripostiglio. Il fabbricato è provvisto di porte di accesso in ferro ed è pavimentato con piastrelle in cotto. Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile. Sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuoritraccia con canaline esterne. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione e non si evidenziano la presenza umidità e muffe. Tuttavia la muratura ovest, prospiciente il fondo rustico adiacente, necessita di ripristino, poiché in parte è ceduta a seguito del crollo del muro a secco sul quale è poggiata; difatti, la stessa è stata messa in sicurezza

attraverso puntelli in ferro. L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 2,50 m ed altezza minima pari a 2,00 m.

- **Fabbricato 6:** L'immobile, di superficie lorda pari a 24,18 mq e superficie commerciale pari a 12,09 mq, è costituito da due ambienti destinati a spogliatoi, utili all'adiacente piscina. Entrambi hanno accessi autonomi dall'esterno attraverso il cortile di pertinenza. Nella parte antistante il prospetto principale del fabbricato è ubicata una doccia a cielo aperto, utile anch'essa per l'adiacente piscina. Il fabbricato è pavimentato interamente con basole in pietra e le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile. Sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuoritraccia con canaline esterne.

Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e non si evidenziano la presenza umidità e muffe. L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 2,30 m ed altezza minima pari a 1,90 m.

- **Fabbricato 7:** L'immobile, di superficie lorda pari a 8,56 mq e superficie commerciale pari a 4,28 mq, è costituito da un solo ambiente destinato a vano tecnico della piscina, più precisamente all'interno è collocato l'impianto di filtraggio della piscina. Il fabbricato è pavimentato solo con massetto cementizio, le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile. Sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia con canaline esterne. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione e non si evidenziano la presenza umidità e muffe. L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 2,30 m ed altezza minima pari a 2,00 m.

- **Fabbricato 8:** L'immobile, di superficie lorda pari a 4,64 mq e superficie commerciale pari a 2,32 mq, è costituito da un solo ambiente destinato a vano tecnico autoclave, e all'interno sono collocati una riserva idrica, l'autoclave ed i relativi impianti. Il fabbricato è pavimentato solo con massetto cementizio. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 2,30 m ed altezza minima pari a 2,00 m.

- **Fabbricato 9:** Trattasi di tettoia, di superficie lorda pari a 29,48 mq e superficie commerciale pari a 7,37 mq, costituita da struttura portante in acciaio e copertura realizzata con lamiera grecata metallica a falda inclinata. Il fabbricato è pavimentato solo con massetto cementizio. La struttura nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. Altezza massima pari a 2,60 m ed altezza minima pari a 2,20 m.

- **Fabbricato 10:** Trattasi di tettoia di superficie lorda pari a 90 mq e superficie commerciale pari a 22,50 mq, realizzata con ogni probabilità sulla porzione di un vecchio corpo di fabbrica in parte demolito; infatti, eseguendo una ricerca storica sulle mappe catastali, è stata rilevata la sagoma di un corpo di fabbrica. Nella fattispecie, è presente una porzione della muratura esposta a nord, all'interno della quale sono collocate delle mangiatoie, sul lato esposto a sud sono presenti quattro pilastri in pietra sui quali poggia la struttura metallica della tettoia. La tettoia, realizzata con struttura portante metallica, presenta una copertura costituita da perline in legno e soprastante strato impermeabilizzante. Il fabbricato è pavimentato interamente con basole in pietra. Nel complesso, la struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione; l'altezza massima è pari a 2,40 m e l'altezza minima è pari a 1,80 m.

- **Piscina:** La piscina, di superficie lorda pari a 82 mq e superficie commerciale pari a 20,50 mq, è realizzata in calcestruzzo armato ed è situata nella parte di cortile posteriore al fabbricato principale. La struttura muraria risulta integra e priva di lesioni.

- **Campo da tennis:** Posteriormente al fabbricato adibito a spogliatoi (n. 6), è presente il campo da tennis di superficie lorda pari a 650 mq e superficie commerciale pari a 32,50 mq. Esso è raggiungibile attraverso il cortile di pertinenza dei diversi corpi di fabbrica ed è chiuso sui lati posti a confine con i fondi rustici adiacenti mediante recinzione metallica ed abeti, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

- **Cisterna acqua piovana:** Posteriormente al fabbricato principale (n. 1) è presente una cisterna per la raccolta di acqua piovana; essendo chiusa, non è stato possibile valutarne lo stato di manutenzione.

- **Cisterna raccolta reflui:** Posteriormente al fabbricato destinato a ripostiglio (n. 5), più precisamente nel fondo rustico individuato in mappa con la particella 78, è collocata la cisterna di raccolta dei reflui (pozzo nero), non conforme alle vigenti normative, in quanto non presenta la fossa Imhof ed il relativo impianto di sub-irrigazione.

- **Cortile e camminamenti:** superficie lorda pari a 4.382 mq e superficie commerciale pari a 87,64 mq.

Totale superficie commerciale fabbricato: 777,85 mq.

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

Difformità urbanistico - catastali – edilizie: Dai titoli edilizi afferenti al complesso oggetto di pignoramento è stata riscontrata l'assenza dei fabbricati nn. 7 – 8 – 9 – 10, della piscina e del campo da tennis. Da un ulteriore esame delle tavole grafiche allegata alla concessione edilizia sono state evidenziate le seguenti discordanze:

- al fabbricato n. 1, al piano terra non sono correttamente rappresentati il bagno ed il lavatoio adiacente, oltre alla centrale termica che ha una volumetria maggiore rispetto a quella realmente realizzata; al piano primo il bagno annesso alla cabina armadio ha un ingombro diverso, non è presente il divisorio che divide il disimpegno contenente la scala a chiocciola dall'adiacente ripostiglio;
- il fabbricato n. 2 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come capannone deposito; all'uopo si precisa che negli elaborati grafici non è presente la pianta con il dettaglio degli interni;
- il fabbricato n. 3 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come ricovero animali; all'uopo si precisa che negli elaborati grafici non è presente la pianta con il dettaglio degli interni;
- il fabbricato n. 4 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come capannone deposito; all'uopo si precisa che negli elaborati grafici non è presente la pianta con il dettaglio degli interni;
- il fabbricato n. 5 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come gruppo elettrogeno; sebbene la pianta corrisponda allo stato dei luoghi, tuttavia ha una destinazione differente ovverosia quella di ripostiglio/deposito;
- il fabbricato n. 6 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come deposito attrezzi; si precisa che mentre la planimetria di dettaglio lo raffigura come unico ambiente avente un solo accesso, oggi, invece, il fabbricato è destinato a spogliatoi per l'adiacente piscina.

Infine, l'intero complesso immobiliare è sprovvisto di certificato di agibilità.

Dunque, per la sanabilità di dette opere, è necessario presentare presso il comune di Toritto una domanda di permesso di costruire in sanatoria, ex art. 36 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380 (accertamento di conformità), facendo comunque riferimento al D.lgs. n. 301 del 27/12/2002 art. 46 comma 5, precisando che non sarà necessario provvedere alla variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria in quanto già aggiornata.

Avendo il Perito Estimatore provveduto a redigere il nuovo accatastamento, riportando l'attuale stato dei luoghi, non si riscontrano difformità catastali.

Certificato APE: Il Perito Estimatore ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per il fabbricato n. 1 (l'unico ad uso residenziale), che risulta essere di classe "F" con EPgl pari a 233,96 KWh/mq anno.

- **Fondi rustici:** I terreni oggetto di stima sono ubicati in adiacenza ai fabbricati, dunque raggiungibili attraverso il cortile circostante i corpi di fabbrica oppure attraverso un secondo accesso, il quale è situato lungo la S.P. 72 Toritto-Quasano. Le particelle dei fondi rustici, sebbene contigue, non presentano muri di confine che delimitano le stesse, ma vi è la presenza solo di muretti a secco, con soprastante recinzione metallica, il cui fine è quello di delineare il confine tra il complesso immobiliare, le strade ed il fondo adiacente di altra proprietà. In pianta i fondi presentano forme irregolari e sono posti ad una quota media di circa 240 metri s.l.m..

Le particelle 78 - 88 - 206 presentano una giacitura pressoché pianeggiante; mentre, dal punto di vista agronomico, il fondo presenta una scarsa produttività poiché incolto e con zone caratterizzate dalla tipica macchia bassa mediterranea a vegetazione spontanea. Vi è oltretutto una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia), ed è privo di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.).

Le particelle 199 - 126 - 143 - 204 presentano una giacitura pressoché pianeggiante ed in alcune porzioni una leggerissima esposizione ad ovest. Dal punto di vista agronomico, i terreni sono distinti da una sufficiente produttività, in parte dovuta ad un buon franco di coltivazione. Sono caratterizzati dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) e sono privi di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, sono presenti un mandorleto misto ad alberi di ulivo disposti per la maggior parte lungo i muri di confine, tutti condotti in asciutto, a media densità di impianto e realizzato a file regolari; in sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in buone condizioni ed in buono stato vegeto-produttivo. Le particelle oggetto di pignoramento ricadono, nel vigente P.R.G., in zona agricola tipizzata E1 e soggiacciono alle prescrizioni urbanistiche analiticamente elencate nella perizia in allegato (pagg. 16-17).

Particelle	Destinazione d'uso reale	Superficie (mq)
78 – 88 – 206	Incolto	7.083
199	Uliveto	2.757
204 – 126 – 143	Mandorleto	34.850
Superficie totale fondi rustici		44.690

Descrizione analitica consistenza fondi rustici

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

Stato di occupazione: I fondi rustici risultano essere concessi in comodato d'uso giusta contratto del 04.05.2017, che non prevedeva una durata predeterminata e quindi soggetto alla disciplina dell'art. 1810 c.c., per la quale è il comodante a decidere l'estinzione del rapporto contrattuale. I fabbricati costituenti il complesso immobiliare, risultano essere in possesso del debitore esecutato.

Prezzo base: €1.046.851,92

Offerta minima: €785.138,94

Rilancio minimo: €50.000,00

Il bene di cui sopra è descritto analiticamente nella relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. **Antonio LAERA**, che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”**, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.giustizia.bari.it, www.tribunale.bari.it.

LOTTO N. 2

Individuazione dell'immobile: Immobile sito nel comune di Bari alla Via della Resistenza nn. 172/174 – piano S1, identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 115, Particella 101 Sub. 55 graffato Particella 265 Sub. 1 (Palestra) e Foglio 115, Particella 101 Sub. 56 (Locale commerciale). Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, anche se individuate catastalmente ognuna con un subalterno proprio e diversa destinazione d'uso, di fatto costituiscono una sola unità immobiliare destinata a palestra e studio fisioterapico, collocata al piano seminterrato dell'edificio sito in Bari nel quartiere Carrassi, più precisamente con accesso principale che avviene dai civici 172 e 174 di via della Resistenza, e con un accesso secondario che avviene dal civico 14 di via Giuseppe Palmieri.

Nello specifico, i beni oggetto di pignoramento sono parte di un intero fabbricato costituito da quattro vani scala, destinato ad abitazioni e studi privati al piano terra, civili abitazioni ai piani superiori e, infine, il piano seminterrato destinato a palestra e locale commerciale (beni oggetto di pignoramento) e locale deposito. Come anzidetto, l'edificio si trova nella zona a ridosso del centro della città, e segnatamente nel quartiere denominato Carrassi, rione posto a sud del centro di Bari appartenente al II Municipio. Esso si affaccia su un'arteria principale del quartiere denominata via della Resistenza, la quale mette in collegamento altre due arterie principali e di fondamentale importanza, ossia viale Luigi Einaudi e Viale Papa Giovanni XXIII, nonché via Stefano Jacini.

Il complesso immobiliare è ubicato in un quartiere a ridosso del centro della città; trattasi di una zona residenziale ben servita e dotata di ogni tipo di servizi e infrastrutture.

Le unità immobiliari a nord-est confinano quasi interamente su via Giuseppe Palmieri, ove è ubicato l'accesso secondario, e per la zona restante confinano con un locale deposito di proprietà di terzi, a nord-ovest confinano con via della Resistenza ove è collocato l'accesso principale, ossia le due rampe che accedono al cortile scoperto di proprietà esclusiva antistante i locali, a sud ovest confinano con le aree scoperte dei fabbricati identificati in mappa catastale con le p.lle 106 e 278, ed infine a sud-est confinano con un'area scoperta di proprietà di terzi. Si precisa che all'interno del cortile esterno, più precisamente nella parte centrale, sono collocati locali condominiali con antistante pertinenza scoperta.

Descrizione dell'immobile: Gli immobili oggetto di pignoramento sono collegati tra loro e formano di fatto una sola unità immobiliare: in loco non è presente alcuna muratura che li divide, a differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali. Detta unità immobiliare costituisce quasi l'intero piano seminterrato dell'edificio il cui accesso si ottiene per mezzo di due rampe carrabili, prospicienti via della Resistenza civici 172 e 174, le quali giungono nel cortile di proprietà esclusiva antistante l'immobile; da tale cortile si accede all'interno del bene. L'immobile

si sviluppa su di un unico livello e si presenta in pianta con una forma irregolare, il tutto così come è possibile rilevare dalle planimetrie di rilievo allegate alla perizia. Il bene oggetto di pignoramento è interamente adibito a palestra, eccetto una porzione ubicata nella parte terminale di circa 120 mq che è stata adibita a studio fisioterapico. L'immobile è caratterizzato da una moltitudine di locali tra loro collegati, per la cui disposizione si rimanda alla perizia. Per quanto concerne la consistenza dei locali:

- il locale con destinazione d'uso palestra presenta superficie lorda coperta di 815,40 mq ed una tettoia di superficie 16,43 mq, oltre che un'area scoperta di 910,00 mq, per una superficie commerciale complessiva di 866,65 mq;
- il locale con destinazione d'uso locale commerciale ha una superficie lorda coperta di 130,30 mq per una superficie commerciale di 130,30 mq;
- l'altezza interna utile della palestra, così come pure la zona adibita a studio fisioterapico, è di 3,55 m

Dunque la superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di pignoramento è pari a 996,95 mq.

L'intero immobile, oltre ad avere finestre e portefinestre prospicienti il cortile esterno di pertinenza, è provvisto di finestre poste nella parte alta delle murature prospicienti via della Resistenza e via Palmieri; i divisori realizzati per dividere tutti i vari ambienti sono stati realizzati in cartongesso. Tutti gli infissi esterni prospicienti il cortile di pertinenza sono in pvc e vetrocamera in tonalità bianca, mentre gli infissi posti nella parte superiore delle murature prospicienti via della Resistenza e via Palmieri sono in ferro e vetro singolo, tutti provvisti di rete metallica di protezione. Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di media qualità. Tutti gli ambienti sono pavimentati con linoleum di colore grigio, ad eccezione delle docce (presenti nello spogliatoio uomini e spogliatoio donne) e dei W.C. (8 in totale) che sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di tonalità grigia. Le pareti interne delle docce e dei W.C. sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato di tonalità grigia, come pure la piccola porzione posta posteriormente ai lavandini ubicati nelle tre sale fisioterapiche; le restanti pareti delle docce e dei W.C., che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, e le pareti delle altre stanze ed i soffitti, sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura di tonalità bianca. I sanitari e le rubinetterie dei W.C. sono di media qualità; sono presenti lavandini, vasi e piatti doccia in ceramica bianca. L'immobile è dotato di solaio interpiano piano in latero-cemento. In tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe, ad eccezione di qualche porzione nella parte inferiore delle murature perimetrali dove è visibile una leggera umidità da risalita. L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto per la produzione di ACS, impianto di riscaldamento e raffrescamento ed impianto elettrico, impianto antincendio, tutti conformi alle vigenti normative anche se privi di dichiarazioni di conformità. Infine, si segnala all'interno del cortile esterno la presenza di una tettoia costruita con struttura portante in legno,

coperta con perline anch'esse in legno, realizzata in adiacenza ai locali condominiali e posta a copertura dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria della palestra. Le dotazioni condominiali dei beni oggetto di pignoramento sono i locali condominiali ubicati al piano seminterrato e la colonna montante della fogna collegata alla rete fognaria pubblica. L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni avendo subito una totale ristrutturazione nel corso dell'anno 2021.

Difformità urbanistico - edilizie - catastali: Analizzando titoli edilizi con lo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento, sono state riscontrate difformità riguardanti una diversa distribuzione interna degli ambienti, oltreché è stata riscontrata una differente destinazione d'uso degli spazi, in quanto il locale commerciale (sub. 56) è stato inglobato all'interno della palestra ed è stata stralciata una zona dalla parte terminale della palestra per essere adibita a studio fisioterapico. Si evidenzia che le lavorazioni e la ristrutturazione totale, eseguite nel corso dell'anno 2021, e che hanno portato il locale all'attuale stato di fatto, non risultano essere state autorizzate, pertanto sono da ritenere illegittime poiché realizzate in assenza di permessi. Alla luce delle difformità riscontrate si rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria da presentare al comune di Bari, con il calcolo degli oneri dovuti da computarsi solo ed esclusivamente qualora il comune dovesse rilasciare il relativo permesso. Alla luce delle difformità elencate in precedenza si rende altresì necessario, in seguito all'eventuale rilascio della pratica edilizia in sanatoria, procedere alle variazioni catastali e quindi all'aggiornamento delle planimetrie.

Certificato APE: Essendo gli immobili oggetto di pignoramento sprovvisti di APE (Attestato di Prestazione Energetica); essi, sono stati redatti ed emessi dal Perito Stimatore in data 16/11/2022, in particolare:

- l'unità immobiliare destinata a palestra (foglio 115 p.lla 101 sub. 55 graffata p.lla 265 sub. 1) è in classe "C" con EPgl pari a 121,68 KWh/mq anno;
- l'unità immobiliare destinata a locale commerciale (foglio 115 p.lla 101 sub. 56) è in classe "B" con EPgl pari a 125,17 KWh/mq anno.

Stato di occupazione: Gli immobili oggetto di pignoramento, alla data dell'elaborazione della perizia risultavano essere in possesso del titolare della ditta che gestisce la palestra e lo studio fisioterapico, giusta contratto di *rent to buy* con riscatto del 30/09/2020, stipulato con la società *omissis*. nella persona dell'amministratore unico di quel periodo. Il contratto prevedeva la concessione del godimento degli immobili alla parte conduttrice a fronte del pagamento di un canone in favore della parte concedente, con diritto della parte conduttrice di riscattarlo entro un termine determinato di quarantadue mesi dalla firma del contratto. Per tale contratto, stante l'avverarsi della condizione risolutiva per il mancato pagamento di alcuni canoni,

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

la procedura ha depositato atto di intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida e richiesta di ingiunzione di pagamento. In data 06/03/2023 il Tribunale di Bari ha pertanto ordinato al conduttore il rilascio dell'immobile il giorno 20/04/2023.

Prezzo base: €1.146.798,75

Offerta minima: €860.099,06

Rilancio minimo: €55.000,00

Il bene di cui sopra è descritto analiticamente nella relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. **Antonio LAERA**, che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"**, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.giustizia.bari.it, www.tribunale.bari.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, ad esclusione della parte debitrice, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del bene immobile 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 www.gorealbid.it;

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi), antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, quindi, entro le **ore 12.00 del giorno 26 Giugno 2023**, 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 firmata 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

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

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).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita Iva, domicilio del soggetto offerente, lo stato civile ed il recapito telefonico;
- 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. 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato, o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare 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, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso cui 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 delegato referente della procedura;
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto da versarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 6732, intestato alla procedura, acceso presso la BNL, agenzia del Tribunale di Bari, utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT62N0100504199000000006732;

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc.es. n. 16/2022 R.G.E., lotto (INSERIRE NUMERO LOTTO), versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo 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 e del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente copia della ricevuta contabile dell'operazione), da cui risulti l'IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultano 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 di acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 6732, intestato alla procedura, acceso presso la BNL, agenzia del Tribunale di Bari, intestato alla procedura esecutiva immobiliare 16/2022 R.G.E. utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT62N0100504199000000006732.

Il bonifico dovrà indicare quale causale: "Proc.es. n. 16/2022 R.G.E., lotto (INSERIRE NUMERO LOTTO), versamento cauzione".

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà 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 n.447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società GOBID.IT;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è: www.gorealbid.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

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

All'udienza, il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare a tutti 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 dalla 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, comma 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, tramite la piattaforma della vendita telematica.

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, 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 presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo caso a

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

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, 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.gorealbid.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, escludendosi qualsivoglia rateizzazione. 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.. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo 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.

DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO

Laddove gli immobili oggetto di vendita risultino gravati da ipoteca di mutuo fondiario, e sempre che il creditore fondiario provveda a fornire tempestivamente tutti i dati occorrenti:

- l'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, D.lgs. n.385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;
- nel caso l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo fondiario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo oneri, diritti e spese, mediante

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

assegni circolari intestati a “Proc.es. n. 16/2022 R.G.E., lotto (INSERIRE NUMERO LOTTO), versamento cauzione”.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni ragione ed azione, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva in cui si trova. La vendita è a corpo e non a misura, per cui, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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. 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 quelli 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, e saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ed al riguardo si precisa che l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle formalità saranno a carico della procedura, esclusi gli onorari, che saranno a carico dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ove dovuta, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

4) Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio ovvero nel luogo dal professionista delegato indicato.

EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra ABI ed il Tribunale di Bari, sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

un importo sino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità nonché presso le eventuali ulteriori banche che aderiranno.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno novanta giorni prima della data della vendita **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”, nonché** sul portale nazionale *www.asteannunci.it*, sul sito ufficiale del Tribunale *www.tribunale.bari.it* e sul sito distrettuale *www.giustizia.bari.it*. Il soggetto incaricato provvederà, inoltre, a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data di vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile) sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; affiggendo 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio di Postal Target), 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 (ovvero sul portale *www.asteannunci.it* e relativi siti collegati).

Le visite dell'immobile dovranno essere richieste esclusivamente mediante domanda fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.

Bari 31 Marzo 2023

Il Professionista Delegato
Dott. Vito Pellegrino



PELLEGRINO
VITO
31.03.2023
10:30:42
GMT+01:00