

Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella Simone  
Liquidatori giudiziali: Dott.ssa Enrica Girona Veraldi e Avv. Olga Mantegazza

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

**premesse che**

- con decreto in data 26/07/2019 il Tribunale di Bari ha omologato la procedura di concordato N. 37/2017;
- in esecuzione del piano concordatario è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

**AVVISA**

che il giorno **03/12/2025 alle ore 10:00** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento tecnico per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive" (in seguito "Regolamento"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA  
"BASE DI OFFERTA".**

**IN COMUNE DI CONVERSANO**

**LOTTO 2 BIS F:**

Diritto di piena e perfetta proprietà dell'immobile ubicato al piano terra, sito nel Comune di Conversano (BA), alla Contrada Petrosa snc, costituito da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camera da letto con bagno e doccia separata, al piano terra della superficie lorda di circa mq. 57, nonché l'area pertinenziale esterna della superficie complessiva di circa mq. 2202 comprensiva dell'area di sedime dell'abitazione,

come si evince dalla visura catastale terreni (all. 6), da cui occorre detrarre la superficie dell'ingombro della sagoma del piano terra di mq. 57, pertanto la superficie della pertinenza esterna è di mq. 2145.

L'immobile ad uso residenziale è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Conversano (BA) al:

- foglio 18, particella 18 subalterno -, Contrada Petrosa snc, piano T, Categoria A/4 Classe 3 consistenza vani 4,5 Superficie catastale mq. 86, escluse aree scoperte mq. 57, Rendita catastale €. 232,41.

**Confini:** L'intero lotto confina, a Nord con Strada vicinale denominata contrada Petrosa, ad Ovest con la particella 17 di proprietà xxx come si evince dalla visura catastale, a Sud con la particella 271 di proprietà xxx come si evince dalla visura catastale, ad Est con la particella 19 di proprietà xxx come si evince dalla visura catastale, salvo altri.

**Disponibilità del bene:** Occupato senza titolo opponibile alla procedura.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'immobile è stato edificato in maniera illegittima, ma è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 rubricata al n. 1211, ed è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1211 rilasciata in data 07/06/1994. L'attuale stato dei luoghi non è conforme al grafico allegato al titolo abilitativo innanzi citato in quanto vi sono modifiche della distribuzione interna e diversa destinazione dei singoli ambienti, oltre a piccole modifiche della posizione di alcune finestre, mentre altre risultano murate. Tali difformità dovranno essere sanate a cura dell'aggiudicatario mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria. Altri piccoli abusi (ripostigli esterni), qualora non sanabili dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile è privo dell'agibilità-abitabilità.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Infine l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Agenzia del Territorio istanza al fine della rimozione della riserva catastale allegando tutti i titoli di provenienza.

**Classificazione energetica:** F come da APE del 29/3/2022

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Prezzo base LOTTO 2 BIS F: € 12.059,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** oltre Iva se dovuta

### **IN COMUNE DI BARI (BA)**

#### **LOTTO 3**

Piena proprietà dell'immobile ubicato al piano terra sito nel Comune di Bari (BA), alla Strada Madonna della Grotta snc, costituito da un immobile, articolato in diversi corpi di fabbrica, destinati originariamente ad autorimessa, officina, uffici e depositi, con relativi accessori e servizi della superficie totale netta di circa mq. 746 ed una superficie lorda di circa mq. 880 con circostante terreno, oltre ad un piccolo corpo di fabbrica quale originaria cabina elettrica, priva delle apparecchiature, tutti allo stato di

rudere, di abbandono, insistenti sul lotto della superficie comprensiva del sedime dei fabbricati di complessivi mq. 9616.

L'immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Bari (BA) al **Foglio 45, particella 168 subalterno 1**, piano T, Categoria F/2, Unità Collabenti, privo di rendita catastale.

**Confini:** L'immobile confina, a Sud con Strada Madonna Della Grotta, ad Ovest con le p.lle 166 e 112, a Nord con la p.lla 104, ad Est con le p.lle 189, 192, 190,191,21,24,89,172

#### **Legittimità urbanistica e catastale:**

La relazione integrativa del geom. Sforza dichiara che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e che l'immobile è stato edificato in totale assenza di Concessione Edilizia e successivamente oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94 in data 10/07/1991 pratica n. 18215/86 ed ha ottenuto la Concessione edilizia in Sanatoria n. 594 del 26/11/2001.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato è privo del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi è conforme al titolo abilitativo innanzi citato, come riportato nella consulenza tecnica.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Stato di possesso:** libero.

**Prezzo base:** € 91.546,00

**Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 5.000,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** oltre Iva se dovuta

### **IN COMUNE DI PULSANO (TA)**

#### **LOTTO 8**

Diritto di piena e perfetta proprietà dell'opificio industriale ubicato al piano terra sito nel Comune di Pulsano alla Via Cormoni snc e strada provinciale 121 Pulsano-Bosco snc, costituito da capannone privo della copertura ed alcuni corpi di fabbrica minori, tutti allo stato di rudere e di una zona di terreno pertinenziale il cui lotto è della superficie complessiva di mq.6428 completamente recintato; oltre alla particella 98 riportata al catasto terreni e destinata a verde pubblico.

Detto immobile risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Bari - **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Pulsano:

- **Foglio 11, particella 859 subalterno 2 (ex particelle 100, 101 e 102)**, piano T, Unità collabenti priva di rendita catastale, con terreno pertinenziale.
- In **Catasto terreni** del Comune di Pulsano foglio 11, Particella 98, uliveto, classe 2, are 16,49, RD 7,66, RA 5,11.

**Confini:** l'opificio confina a nord con Via Cormoni, ad est con la p.lla 413 a sud con la p.lla 103 e ad ovest con la p.lla 403 e 96.

**Disponibilità del bene:** libero

### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'opificio industriale è stato edificato in assenza di Concessione edilizia e successivamente oggetto di condono edilizio ai sensi della L.47/85 pratica 1159/86 ed ha ottenuto la Concessione edilizia in sanatoria n.137 del 22 aprile 2005.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato è privo del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi non è conforme ai titoli abilitativi innanzi citati, in quanto:

- è stato realizzato un ripostiglio attiguo al capannone che non risulta dal grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria,
- risulta essere realizzato un bagno tra il capannone e la retrostante sala ex lavaggio macchine.

Si tratta di difformità che l'aggiudicatario potrà sanare, come da informazioni assunte presso ufficio tecnico, mediante la presentazione di PDC in sanatoria con il pagamento della sanzione pari al doppio degli oneri concessori di circa € 500,00 oltre ad € 1.000 per le opere interne nonché € 516,00 per le difformità esterne oltre ai costi del tecnico professionista che possono quantificarsi in € 2.500.

**NB: Il terreno su cui sorge il capannone era individuato come terreno edificabile (come da PUG Comune di Pulsano) ricadente nella maglia G6 per la quale era prevista la possibilità del piano di ristrutturazione urbanistica.**

**Dopo 14 anni di contenzioso, in data 16 luglio 2019, la sentenza del CdS n.7913 ha annullato il Pug vigente e, di fatto, è tornato in vigore il piano di fabbricazione adottato negli anni 70 che individuava il terreno come agricolo.**

**Nel nuovo CDU del 5 gennaio 2021 si rileva infatti che, nell'iter di verifica di compatibilità del Pug alle osservazioni mosse dal Settore urbanistico regionale, la zonizzazione di maglia G6 potrebbe non essere confermata.**

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire il frazionamento della porzione colorata in azzurro (vedi allegato 4) per effetto dell'allargamento della sede stradale di Via Cormoni, unitamente a tutti gli altri proprietari prospicienti detta strada, dovrà sostenere il costo di € 2.500 per onorario professionista per la redazione del frazionamento stradale che tiene conto anche del rilievo topografico di tutte le particelle interessate, se disponibili, oltre ai diritti catastali ed i diritti comunali per il deposito del frazionamento di circa € 200,00.

Inoltre dovrà eseguire il tipo mappale di rettifica dei confini a firma congiunta con i proprietari delle particelle 413,96 e 403 in quanto, come si evince dallo stesso allegato, la proprietà della particella 859 è superiore nella parte che confina con la p.lla 413 (dovrebbe cedere la porzione avente forma triangolare di colore verde) mentre è inferiore nella parte confinante con le p.lle 96 e 403 (dovrebbe acquisire la porzione colorata in giallo) nonché necessita l'intervento della proprietà E-Distribuzione Spa proprietaria della p.lla 494, al fine di provvedere all'aggiornamento della mappa nel rispetto dello stato dei luoghi.

Si precisa che l'elaborato planimetrico riporta l'effettivo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà sostenere il costo di € 2.500 per onorario del professionista per redazione tipo mappale rettificativo che tiene conto anche del rilievo topografico di tutte le particelle interessate, se disponibili, oltre ai diritti catastali di circa € 300,00.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alle perizie di stima allegate.

**Prezzo base:€ 126.380,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.  
**Rilancio minimo di gara:** € 10.000,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** oltre Iva se dovuta

**Varie:** si precisa sul lotto risulta trascritto in data 31.3.2016 vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela per il quale è stata annotata inefficacia totale in data 7.4.2017

## COMUNE DI TRIGGIANO (BA)

### LOTTO 9G

Diritto di piena e perfetta proprietà della cantinola ubicata al primo piano interrato sito nel Comune di Triggiano (BA), con accesso da Via G. Casalino n. 79,

Detto immobile risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Bari- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Triggiano:

- **Foglio 16 Mappale 2858 subalterno 20**, Via Giovanni Casalino, piano S1, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 38, superficie catastale mq. 60, rendita catastale €. 131,49;

**Confini:** confina con asole di areazione naturale per due lati, con corridoio comune di disimpegno, con altra cantinola identificata con il sub. 21;

**Disponibilità del bene:** *Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura sino al 30.9.2026.*

### Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 8/92 rilasciata dal Comune di Triggiano il 05.01.1995 e variante con Concessione Edilizia n. 35/96 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/11/1996; Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori fino al 04/09/1998 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 05/01/1998; Concessione edilizia n. 141/98 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 11/06/1999 quale variante alle due precedenti concessioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità e del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi **non è conforme** ai titoli abilitativi innanzi citati, come meglio descritto nella CTU. Si tratta di **difformità sanabili** che l'aggiudicatario dovrà sanare, unitamente a tutti gli altri proprietari degli altri boxes e cantinole, mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità.

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la variazione catastale, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi, come meglio descritto nella CTU.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 5.959,00**

**Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: oltre Iva se dovuta**

#### **LOTTO 9H**

Diritto di piena e perfetta proprietà della cantinola-deposito al primo piano interrato del condominio di via Casalino 79.

Detto immobile risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Bari- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Triggiano:

- **Foglio 16 Mappale 2858 subalterno 21**, Via Giovanni Casalino, piano S1, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 41, rendita catastale €. 107,27;

**Confini:** L'unità immobiliare confina con corridoio comune di disimpegno, con box auto contraddistinto con il sub. 13, con altra cantinola contraddistinta con il sub. 22, con asole di areazione naturale;

**Disponibilità del bene:** *Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura sino al 30.9.2026.*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 8/92 rilasciata dal Comune di Triggiano il 05.01.1995 e variante con Concessione Edilizia n. 35/96 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/11/1996; Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori fino al 04/09/1998 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 05/01/1998; Concessione edilizia n. 141/98 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 11/06/1999 quale variante alle due precedenti concessioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità e del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi **non è conforme** ai titoli abilitativi innanzi citati.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 4.015,00**

**Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: oltre Iva se dovuta**

### LOTTO 91

Diritto di piena e perfetta proprietà della cantinola ubicata al primo piano interrato sito nel Comune di Triggiano (BA), con accesso da Via San Pietro n. 3,

Detto immobile risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Bari- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Triggiano:

- **Foglio 16 Mappale 2858 subalterno 22**, Via San Pietro n. 3, piano S1, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 38, rendita catastale €. 100,35;

**Confini:** corridoio comune di disimpegno, con vano ascensore, con box auto contraddistinto con il sub. 13, con altra cantinola contraddistinta con il sub. 21, con asole di areazione naturale;

**Disponibilità del bene:** *Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura sino al 30.9.2026.*

### Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 8/92 rilasciata dal Comune di Triggiano il 05.01.1995 e variante con Concessione Edilizia n. 35/96 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/11/1996; Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori fino al 04/09/1998 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 05/01/1998; Concessione edilizia n. 141/98 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 11/06/1999 quale variante alle due precedenti concessioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità e del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi **non è conforme** ai titoli abilitativi innanzi citati, come meglio descritto nella CTU. Si tratta di **difformità sanabili** che l'aggiudicatario dovrà sanare, unitamente a tutti gli altri proprietari degli altri boxes e cantinole, mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità.

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la variazione catastale, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi, come meglio descritto nella CTU.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 3.708,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: oltre Iva se dovuta**

## LOTTO 10 DD

Diritto di piena e perfetta proprietà della cantinola sita nel Comune di Triggiano (BA), con accesso da Via G. Casalino n. 79, secondo piano interrato.

Detto immobile risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Bari- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Triggiano:

- **Foglio 16 Mappale 2858 subalterno 53**, Via Giovanni Casalino, piano S2, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 9, rendita catastale €. 31,14;

**Confini:** disimpegno, con altra cantinola contraddistinta con il sub. 52 da un lato e con altra cantinola contraddistinta con il sub. 54 dall'altro lato;

**Disponibilità del bene:** *libero*

### Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 8/92 rilasciata dal Comune di Triggiano il 05.01.1995 e variante con Concessione Edilizia n. 35/96 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/11/1996; Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori fino al 04/09/1998 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 05/01/1998; Concessione edilizia n. 141/98 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 11/06/1999 quale variante alle due precedenti concessioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità e del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi **non è conforme** ai titoli abilitativi innanzi citati, come meglio descritto nella CTU. Si tratta di **difformità sanabili** che l'aggiudicatario dovrà sanare, unitamente a tutti gli altri proprietari degli altri boxes e cantinole, mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità.

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la variazione catastale, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi, come meglio descritto nella CTU.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 743,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 100,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** oltre Iva se dovuta

## LOTTO 10 FF

Diritto di piena e perfetta proprietà della cantinola, ubicata al secondo piano interrato, con accesso dalla Via San Pietro n. 3, costituita da un locale avente forma rettangolare della superficie catastale di metri quadri 9 circa.

Detto immobile risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Bari- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Triggiano:

- **Foglio 16, particella 2858 subalterno 61**, Via San Pietro, piano S2, categoria C/2 classe 4, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 9, rendita catastale €. 27,68;

**Confini:** disimpegno, intercapedine ed altra cantinola contraddistinta con il subalterno 62;

**Disponibilità del bene:** *l'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza nel mese di aprile 2023.*

**Situazione urbanistica e catastale:**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 8/92 rilasciata dal Comune di Triggiano il 05.01.1995 e variante con Concessione Edilizia n. 35/96 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/11/1996;

Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori fino al 04/09/1998 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 05/01/1998;

Concessione edilizia n. 141/98 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 11/06/1999 quale variante alle due precedenti concessioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato è privo del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi **non è conforme** ai titoli abilitativi innanzi citati. Si tratta di difformità sanabili che l'aggiudicatario dovrà sanare, unitamente a tutti gli altri proprietari degli altri boxes e cantinole, come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Triggiano, mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità.

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la variazione catastale, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 743,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 100,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: oltre Iva se dovuta**

**LOTTO 10 GG**

Diritto di piena e perfetta proprietà della cantinola, ubicata al secondo piano interrato, con accesso dalla Via San Pietro n. 3, costituita da un locale avente forma rettangolare, della superficie catastale di metri quadri 5 circa.

Detto immobile risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Bari- **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Triggiano:

- **Foglio 16, particella 2858 subalterno 63**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 5, rendita catastale €. 10,38; erroneamente Via Casalino anziché Via San Pietro.

**Confini:** disimpegno, vano ascensore ed altra cantinola contraddistinta con il subalterno 62;

**Disponibilità del bene:** : *l'immobile risulta libero.*

**Situazione urbanistica e catastale:**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 8/92 rilasciata dal Comune di Triggiano il 05.01.1995 e variante con Concessione Edilizia n. 35/96 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/11/1996;

Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori fino al 04/09/1998 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 05/01/1998;

Concessione edilizia n. 141/98 rilasciata dal Comune di Triggiano in data 11/06/1999 quale variante alle due precedenti concessioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato è privo del certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'attuale stato dei luoghi **non è conforme** ai titoli abilitativi innanzi citati. Si tratta di difformità sanabili che l'aggiudicatario dovrà sanare, unitamente a tutti gli altri proprietari degli altri boxes e cantinole, come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Triggiano, mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità.

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la variazione catastale, al fine di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale nel rispetto dello stato dei luoghi.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 333,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 100,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale: oltre Iva se dovuta**

**Visite:** Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

## 2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 02/12/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

**a. Condizioni di ammissibilità formale.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **una marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

L'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il **sogetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 20 giorni dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- -se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

#### **b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 ; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "RG N. 37/2017 lotto \_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

#### **c. Aggiudicazione**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 03/12/2025 al 10/12/2025 e terminerà alle ore 10:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **sogetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **d. Termini di pagamento del prezzo**

**Il termine per il versamento del saldo prezzo e del compenso della società incaricata è di 120 giorni dall'aggiudicazione.** Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **RG N. 37/2017 lotto \_\_, saldo prezzo e compenso.**

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Entro il medesimo termine perentorio indicato nel primo capoverso del presente articolo o entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec [vendite@pec.astetelematiche.it](mailto:vendite@pec.astetelematiche.it) le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. 231/2007 mediante compilazione del modulo che riceverà a mezzo PEC dal curatore/sogetto specializzato.

Qualora, per il pagamento saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di **mutuo ipotecario** detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al sogetto specializzato.

**Il residuo del prezzo di aggiudicazione ed il compenso spettante al sogetto specializzato** devono essere versati nel termine perentorio sopra specificato, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente confisca della cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato, secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e del compenso, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione dell'immobile, salvo conguaglio, per adempimento delle formalità di trasferimento.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo

costituiscono e che verranno quindi trasferiti “visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all’acquirente definitivo”.

Ai sensi dell’art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell’articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei “Gravami non cancellabili” eventualmente indicati nella perizia e nell’avviso.

#### **e. Trasferimento di proprietà.**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, ad eccezione di quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile che saranno effettuate a cura e spese della procedura.

### **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, per estratto, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato sui giornali La Repubblica edizione Bari.
- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.
- Invio di 200 missive contenenti l’estratto dell’avviso di vendita.

### **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l’attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it)

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.



**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.



Livorno 25/09/2025



Aste Giudiziarie Inlinea Spa

