

Giudice Delegato: Dott. RANA Giuseppe
Curatore: Prof. Dott. CAMPOBASSO Francesco
Curatore: Avv. MANGONE Eugenio

**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,

premessi che

- il Tribunale di Bari con sentenza del 23/09/2019 ha dichiarato il fallimento N.122/2019;
- in esecuzione del programma di liquidazione 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 **05/05/2026 alle ore 10:00** procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito www.astetelematiche.it ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, 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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e deve intendersi 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".

LOTTO 30

Diritti di piena proprietà complesso immobiliare in Noci, **Contrada Madonna della Croce / Montedoro, "Zona G/2"**, costituito da un fabbricato principale destinato a sala ricevimenti, sala di ristorazione e locali accessori,

da un fabbricato secondario destinato a lavanderia, deposito e cisterna interrata, dalle pertinenze esterne e da una cabina elettrica a servizio del compendio.

Nello specifico il lotto in stima è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Fabbricato principale su tre piani, oltre al lastrico solare, di cui il piano terra destinato a reception, hall, sala ristorante/ricevimenti, cucina e servizi, il primo piano destinato ad uffici, sala ristorante/ricevimenti, cucina e servizi, il piano seminterrato destinato a zona cucina, conservazione cibi e locali accessori;
 - Fabbricato secondario su due piani, di cui il piano seminterrato destinato a lavanderia, deposito e cisterna interrata, ed il piano di copertura, a quota stradale, dimensionato per utilizzo per parcheggio di autovetture.
- Oltre alle pertinenze esterne e ad una cabina elettrica a servizio del complesso.

L'estensione catastale della p.lla 304 ammonta a 5.599 mq, mentre quella della p.lla 441 ammonta a 39 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Noci;

- Foglio 39, part. 304, sub. 2, cat. D/3, R.C. € 42.297,50;
- Foglio 39, part. 441, Sub 1, cat. D/1, R.C. € 185,50.

Il lotto in stima confina con le seguenti p.lle catastali del Foglio 39 del Comune di Noci:

- a nord-ovest il lotto confina con la p.lla 451 del Catasto Terreni;
- a nord e a nord-est il lotto confina con le p.lle 453, 452, 523 del Catasto Terreni;
- ad est il lotto confina con la p.lla 301 del Catasto Fabbricati;

Disponibilità del bene: *libero*

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato principale adibito a sala ricevimenti e sala ristorante, nell'odierna destinazione d'uso, deriva dalla ristrutturazione e dal consolidamento statico del preesistente albergo denominato "XXXXXXXXXX" che venne edificato in virtù della C.E. n. 1070 del 20.3.1982, della prima variante con C.E. n..1146 del 09.08.1982 e della seconda variante con C.E. n.52 del 24.3.84; esso conseguì l'autorizzazione di Agibilità in data 29 marzo 1984; a riguardo dei suddetti titoli si segnala che essi furono preceduti dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Noci ed il Sig. XXXXXXXX, in data 12.12.1981, non reperita in sede di accesso agli atti presso il Comune di Noci; inoltre la C.E. n..1146 del 09.08.1982 veniva rilasciata a condizione che venisse "... *consentito il libero accesso al pubblico in occasione delle celebrazioni del mese di maggio dedicate alla SS: Madonna della Croce*".

L'attuale sala ricevimenti e sala ristorante ha conseguito i seguenti titoli legittimativi:

- Concessione Edilizia (C.E.) n.76 prot. n. 7268 rilasciata dal comune di Noci il 31.08.2000;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.017780 del 09.11.2000;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.00244 del 08.01.2001;
- Autorizzazione Edilizia n.10700 del 26.07.2001, per la costruzione della cabina elettrica e per la sistemazione dell'area esterna pertinenziale;
- Autorizzazione Edilizia n.20732 del 07.01.2002, per la realizzazione di un tronco fognante su Strada Provinciale per Castellaneta;
- Autorizzazione Edilizia n.3816 del 04.03.2002, per la costruzione di un marciapiede sul confine con la Strada Provinciale per Castellaneta;
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 30 prot. n. 10397 rilasciata dal Comune di Noci il 18.04.2002, in variante alla C.E. n. 76/2000, alla D.I.A. del 09/2000 ed alla D.I.A. del 01/2001;

- Autorizzazione Edilizia n.6240 del 24.05.2002, per modifica della recinzione esterna rilasciata a condizione "che venga consentito il libero accesso al pubblico in occasione delle celebrazioni di maggio della SS. Madonna della Croce";
- Abitabilità n.7922 del 20.06.2002;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) in variante del 24.07.2003.

Il fabbricato secondario del complesso immobiliare in stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli legittimativi:

- Concessione Edilizia (C.E.) n.96 prot. n. 20735 rilasciata dal comune di Noci il 16.12.2002 a seguito di Convenzione col Comune di Noci in data 27.07.2002, nella quale, in particolare, all'art. 2, la Società proprietaria *"si obbliga a concedere senza oneri per il Comune, l'uso della sala di proprietà attigua all'area in questione per tre volte l'anno all'Ente Comunale, che accetta, per proprie manifestazioni previa domanda da inoltrarsi 30 (trenta) giorni prima della manifestazione stessa"* ed all'art. 3 *" si obbliga a concedere, al Comune, che accetta, l'uso, senza oneri per lo stesso Ente, degli spazi esterni della proprietà tutta in occasione delle festività del 3 e 31 maggio di ogni anno"*;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 14.04.2003, in variante alla C.E. n.96/2002, per creazione ulteriore rampa di accesso al piano seminterrato, per lo spostamento e la variazione delle cisterne esistenti e per la suddivisione interna del vano deposito;
- Certificato di Collaudo Statico prat. n. 372 del 22.12.2003;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante del 27.01.2005;
- Agibilità n.7846 del 24.06.2004

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° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima del 28.06.2022 redatta dall' Ing. Matteo Quagliariello.

Prezzo base: € 1.616.625,00

Offerta minima: € 1.212.469,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 45.000,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 39

Diritto di piena proprietà dall'ex cine-teatro "Oriente", nel quartiere centrale "umbertino" di Bari, adibito da ultimo a sala Bingo, ubicato, per la zona d'ingresso, al piano terra su via C.so Cavour civico 34/A, e, per quanto riguarda la sala ed i due livelli superiori delle balconate e della galleria (oltre ai locali accessori), su Via De Giosa civici 13-15-17-19-21-23-25 e 27.

Superficie lorda complessiva: 2.209,30 mq circa.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Bari:

- al Foglio 97, P.lla 82, sub. 2, Z.C. 2, cat. D/3, R.C. € 48.359,93.

Confini: a Nord con l'albergo "Oriente" e per il resto con l'edificio identificato dalla p.lla 81 del medesimo foglio di mappa n.97; ad est, con Via Nicola De Giosa; a sud con gli edifici identificati dalle p.lle 83-86-87 del medesimo foglio di mappa n.97; ad ovest, con C.so Cavour.

Disponibilità del bene: *libero*

Situazione urbanistica e catastale:

Con atto per notar Alfredo Polito del 19/03/1991, repertorio/raccolta nn. 205146/17646, trascritto il 20/03/1991 ai nn. 11870 di R.G. e 9361 di R.P è stato costituito sull'immobile "vincolo a parcheggio ad autorimessa a realizzarsi al piano seminterrato al di sotto del piano di calpestio attualmente esistente, sempre che detto piano seminterrato sia realizzato" il tutto al foglio 97 particella 82 sub 2. Con atto integrativo di vincolo per notar Alfredo Polito del 17/04/1991, repertorio/raccolta nn. 206044/17720, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 15432 di R.G. e 12019 di R.P., si costituiva integrazione al precedente "vincolo a parcheggio ad autorimessa a realizzarsi al piano seminterrato al di sotto del piano di calpestio attualmente esistente, sempre che detto piano seminterrato sia realizzato", obbligandosi ad esibire planimetria riproducente il piano seminterrato.

Sull'immobile grava altresì vincolo ex lege 1089/1939 giusto decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 4 marzo 1991, trascritto a Bari il 26 ottobre 1991 ai n.ri 38206/29328. Per effetto di tale vincolo di interesse storico-artistico, la vendita del lotto è soggetta al diritto di prelazione da parte delle autorità competenti da esercitarsi nei modi e nei termini stabiliti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Si specifica, inoltre, che ai sensi degli artt. 59 e seguenti del D.Lgs. 42/04 e successive modifiche, l'acquirente dovrà trasmettere l'atto di aggiudicazione alla "Soprintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio per le provincie di Bari e Foggia" al fine di consentire alla stessa Soprintendenza, ovvero agli altri Enti pubblici territoriali interessati, di esercitare il diritto di prelazione entro i successivi 60 giorni dalla predetta comunicazione.

L'esperto segnala che l'immobile è stato modificato con le seguenti pratiche e titoli edilizi:

- ✓ D.I.A. prot. 23722 del 31/10/2001, pratica n. 3300/01, avente ad oggetto "... Opere di manutenzione ordinaria, straordinaria ed impiantistica per realizzazione straordinaria di una sala Bingo", in Bari al Corso Cavour n. 34, con "successive puntualizzazioni presentate al Comune di Bari con nota allibrata al protocollo della Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia al n. 33 80 del 121021200211.
- ✓ La suddetta pratica edilizia D.I.A. n. 3300/01, così come le relative successive puntualizzazioni, non risultano reperibili presso gli Archivi del Comune di Bari; tuttavia, presso la sede della Società fallita, è stata rinvenuta una copia della D.I.A. in parola munita del solo timbro di arrivo presso il Comune;
- ✓ Il progetto di recupero dell'immobile ottenne l'approvazione della Soprintendenza prot. 23161 del 2.11.2001;
- ✓ Le puntualizzazioni progettuali depositate presso la Soprintendenza con prot. 2183 del 25.01.2002 ottennero l'approvazione della stessa datata 06.03.2002;
- ✓ Le planimetrie catastali sono datate 12.12.2002;
- ✓ L'agibilità dell'immobile è stata rilasciata dal Comune di Bari in data 31.01.2003.

Rispetto ai grafici inerenti le puntualizzazioni progettuali depositate presso la Soprintendenza con prot. 2183 del 25.01.2002, che ottennero l'approvazione della stessa datata 06.03.2002, lo stato dei luoghi riscontrato è conforme salvo lievi variazioni interne nonché per la mancanza, nello stato di fatto rilevato, dell'annessione, progettualmente prevista al piano terra, nella zona reception ex-foyer, di due vani appartenenti all'albergo confinante verso nord, che dovevano essere destinati a sala giochi bimbi e sala TV.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi riscontrato salvo lievi variazioni interne.”.

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima dell'1.06.2024 dell'Ing. Matteo Quagliariello.

Prezzo base: € 3.954.675,00

Offerta minima: € 2.966.007,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 110.000,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 49

Diritti di piena proprietà del capannone ubicato in **Casamassima (BA) alla S.S. 100 Km. 18 all'interno del Centro Commerciale – Direzionale denominato “Il Baricentro”.**

la superficie complessiva fra il P.T. ed il 1° piano è di mq 1.730 circa, di cui mq 925 al piano terra e mq 805 al 1° piano.

Il capannone in questione è di tipologia duplex in quanto deriva dal frazionamento dell'unica tipologia triplex originaria (sub 11). Si sviluppa su due piani collegati tra loro da due vani scala. Il primo vano scala sito nella parte anteriore del locale è utilizzato dalla clientela, il secondo è posizionato nella zona retrostante insieme ad un montacarichi, ed è destinato all'utilizzo da parte del personale di servizio. Completano il locale n.4 servizi igienici, due per piano, uno dei quali destinato al pubblico e l'altro al personale di servizio. simplex e si sviluppa su due piani collegati fra loro tramite due vani scala, di cui il primo, sito nella parte anteriore del locale, è utilizzato dalla clientela, mentre il secondo è posizionato nella zona retrostante insieme all'ascensore, utilizzato per la movimentazione merci. Completano il locale n.4 servizi igienici, due per piano, uno dei quali destinato al pubblico e l'altro al personale.

L'altezza dei piani è pari a m 4,90 al piano terra e a m 4.00 al piano primo, mentre nella zona ad unica altezza è pari a m 9,10.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Casamassima:

- al Foglio 22, P.III 1181, sub. 18, cat. D/8, Strada Statale 100, piano T-1, R.C. € 10.782,50.

Il capannone confina a Nord con il sub 17 ed a Sud con il sub 12.

Disponibilità del bene: A seguito di pronuncia di sfratto l'immobile continua ad essere occupato sine titolo dal precedente conduttore a fronte di corresponsione di indennità di occupazione.

La società "xxxxxxx" è proprietaria di tutte le aree libere, delle strade e di tutti gli impianti destinati ad uso comune e ad attività collettive e del tempo libero di tutto il comprensorio. La medesima società gestisce altresì la fornitura di servizi di cui al regolamento di utenza del complesso "Il Baricentro" ed al "contratto di fornitura e di servizi". Pertanto, all'aggiudicatario saranno altresì trasferiti i diritti derivanti dal "Contratto di Fornitura di Servizi e allegato Regolamento di Utenza" intestato alla "xxxxxx".

Situazione urbanistica e catastale:

La stecca ove ricadono i capannoni della fallita è stata realizzata in virtù di Permesso di Costruire n. 94/04 rilasciato in data 4 novembre 2004 e successiva DIA di variante in corso d'opera n. 23/06 del 17 marzo 2006, con allegati i grafici di piante, prospetti e sezioni.

La stecca in questione, ossia il Corpo SC-M-B1-C1, ha conseguito autorizzazione di agibilità rilasciata in data 31 marzo 2006, rilasciata dal Comune di Casamassima.

Il capannone sub 18 era stato messo in comunicazione dall'inquilino con la metà a Nord del capannone sub 12; tale comunicazione avveniva a livello di piano terra e di primo piano attraverso due varchi nella muratura di divisione e due piccole rampe a causa del dislivello. L'occupante ha successivamente regolarizzato la situazione di fatto esistente chiudendo i varchi tra il sub 18 ed il sub 12.

Gli interessati sono invitati a verificare preventivamente lo stato dei luoghi.

Si precisa che sono a carico dell'acquirente tutte le eventuali necessarie regolarizzazioni edilizie, urbanistiche, amministrative, genio civile, nonché l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Pasqualino Di Lalla e depositata il 04.05.2021.

Prezzo base: € 559.350,00

Offerta minima: € 419.513,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 15.000,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 50

Diritti di piena proprietà del capannone ubicato in **Casamassima (BA) alla S.S. 100 Km. 18 all'interno del Centro Commerciale – Direzionale denominato "Il Baricentro".**

La superficie complessiva tra P.T. e primo piano è di circa mq 1.730, di cui mq 925 al piano terra e mq 805 al 1° piano.

Il capannone in questione è di tipologia duplex e si sviluppa su due piani collegati tra loro da quattro vani scala. I primi due vani scala, siti nella parte anteriore del locale, sono utilizzati dalla clientela, mentre i restanti due sono posizionati nella zona retrostante insieme a due montacarichi, uno per vano scala, e sono destinati all'utilizzo da parte del personale di servizio. Completano il locale n.4 servizi igienici, due per piano, uno dei quali destinato al pubblico e l'altro al personale di servizio.

L'altezza dei piani è pari a m 4,90 al piano terra e a m 4.00 al piano primo, mentre nella zona ad unica altezza è pari a m 9,10.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Casamassima:

- al Foglio 22, P.lla 1181, sub. 12, cat, D/8, Strada Statale 100, piano T-1, R.C. € 10.502,50.

Il capannone confina a Nord con il sub 18 ed a Sud con il sub 13.

Disponibilità del bene: A seguito di pronuncia di sfratto l'immobile continua ad essere occupato sine titolo dal precedente conduttore a fronte di corresponsione di indennità di occupazione.

La società "xxxxxxxxxxxxx" è proprietaria di tutte le aree libere, delle strade e di tutti gli impianti destinati ad uso comune e ad attività collettive e del tempo libero di tutto il comprensorio. La medesima società gestisce altresì la fornitura di servizi di cui al regolamento di utenza del complesso "Il Baricentro" ed al "contratto di fornitura e di servizi". Pertanto, all'aggiudicatario saranno altresì trasferiti i diritti derivanti dal "Contratto di Fornitura di Servizi e allegato Regolamento di Utenza" intestato alla xxxxxxxxx

Situazione urbanistica e catastale:

La stecca ove ricadono i capannoni della fallita è stata realizzata in virtù di Permesso di Costruire n. 94/04 rilasciato in data 4 novembre 2004 e successiva DIA di variante in corso d'opera n. 23/06 del 17 marzo 2006, con allegati i grafici di piante, prospetti e sezioni.

La stecca in questione, ossia il Corpo SC-M-B1-C1, ha conseguito autorizzazione di agibilità rilasciata in data 31 marzo 2006, rilasciata dal Comune di Casamassima.

Il capannone sub 12 era stato messo in comunicazione dall'inquilino con il capannone sub 18; tale comunicazione avveniva a livello di piano terra e di primo piano attraverso due varchi nella muratura di divisione e due piccole rampe a causa del dislivello. L'occupante ha successivamente regolarizzato la situazione di fatto esistente chiudendo i varchi tra il sub 18 ed il sub 12.

Gli interessati sono invitati a verificare preventivamente lo stato dei luoghi.

Si precisa che sono a carico dell'acquirente tutte le eventuali necessarie regolarizzazioni edilizie, urbanistiche, amministrative, genio civile, nonché l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

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° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Pasqualino Di Lalla e depositata il 04.05.2021.

Prezzo base: € 559.350,00

Offerta minima: € 419.513,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 15.000,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 51

Diritti di piena proprietà dell'opificio nella zona industriale di Noci, con accessi carrabili e pedonale dalla via del Lavoro e degli Studi s.n.c., costituito da un fabbricato principale, composto, a sua volta, da un corpo uffici su due piani e da un capannone a tre campate, provvisto, nella campata centrale, di un carroponente marca "Damag" con portata 10 t e lunghezza 12 m ca., suddiviso in area produttiva, area magazzino, zona deposito, archivio e vani tecnici; sulla copertura del capannone è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 49,82 KWp.

A servizio del capannone industriale, inoltre, è presente una pesa a ponte, con piano a filo piazzale esterno, situato ai piedi del prospetto est, specificatamente nella zona nord dello stesso, delle dimensioni 3 x 12 mt.

Oltre altri corpi di fabbrica accessori indipendenti, quali cabina elettrica, vano tecnico sede del gruppo elettrogeno, locale deposito interrato, tettoie e box auto, contornati da area esterna pertinenziale asfaltata dotata di posti auto coperti da tettoia; il tutto comunicante con fondo retrostante recintato, ricompreso nel lotto di vendita, di forma semirettangolare, destinato a stoccaggio dei materiali, con piano di sedime rivestito da materiale stabilizzato di cava, recante accesso autonomo dalla via della tecnica e dell'innovazione s.n.c.

Il tutto per una superficie commerciale convenzionale di 6.757 mq.

Si precisa inoltre che sulla copertura della campata centrale più alta del capannone sono installati i pannelli di un impianto fotovoltaico della potenza di 49,82 KWp, realizzato e completato nel 2012 dalla società fallita R.F. 121/2019, in virtù della pratica edilizia legittimativa S.C.I.A. n. 43 prot. n. 3899, depositata presso il Comune di Noci in data 06.03.2012, integrata il 23.05.2012, prot. n. 7940; la medesima società sottoscrisse le convenzioni n. M01I251254507 del 12.08.2012 (per il riconoscimento delle Tariffe Incentivanti all'Energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico) con decorrenza dal 27.06.2012 e scadenza al 26.06.2032 e n. SSP00357366 del 09.11.2012 (per l'erogazione del servizio di "Scambio sul Posto") con decorrenza dal 27.06.2012, di durata annuale e con previsione di tacito rinnovo.

A seguito di intesa transattiva autorizzata dai rispettivi Giudici Delegati, la Curatela del fallimento R.F. 121/2019 ha riconosciuto che l'impianto fotovoltaico appartiene alla Curatela del fallimento R.F. 122/2019 ed è in corso la voltura dei rapporti con il GSE.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Noci:

- al Foglio 44, P.lla 75, sub. 1, cat, D/1, indirizzo via Zona Industriale, piano S1T-1, R.C. € 28.624,00;

I terreni costituenti il fondo retrostante recintato sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di Noci, al foglio 44:

- p.lla 417, superficie are 00 ca. 11, qualità relit strad;
- p.lla 427, superficie are 06 ca. 30, qualità semin arbor, classe 4, R.D. €0,65, R.A. €1,14;

- p.lla 429, superficie are 05 ca. 42, qualità semin arbor, classe 4, R.D. €0,56, R.A. €0,98;
- p.lla 431, superficie are 01 ca. 98, qualità semin arbor, classe 4, R.D. €0,20, R.A. €0,36;
- p.lla 809, superficie are 00 ca. 46, qualità semin arbor, classe 3, R.D. €0,08, R.A. €0,10;
- p.lla 810, superficie are 00 ca. 24, qualità semin arbor, classe 3, R.D. €0,04, R.A. €0,05;
- p.lla 811, superficie are 18 ca. 29, qualità semin arbor, classe 3, R.D. €3,31, R.A. €3,78;
- p.lla 812, superficie are 08 ca. 07, qualità semin arbor, classe 4, R.D. €0,83, R.A. €1,46;
- p.lla 813, superficie are 26 ca. 06, qualità semin arbor, classe 3, R.D. €4,71, R.A. €5,38

Confini: il lotto in stima confina a nord con via del Lavoro e degli Studi, ad est con compendio di altra proprietà e con via della Tecnica e dell'Innovazione, a sud e ad ovest con fabbricati di altre proprietà e con terreni incolti.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'opificio in stima ha conseguito i seguenti titoli legittimativi:

- Concessione Edilizia (C.E.) n. 491, prot. n. 1430, rilasciata dal comune di Noci il 18.03.1980, per la "costruzione di un opificio industriale per carpenteria metallica nell'area D3 della zona industriale";
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 748, prot. n. 14573/80, rilasciata dal comune di Noci il 03.02.1981, per la costruzione della cisterna, della cabina elettrica e del muro di recinzione;
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 1218, pratica n. 1500, rilasciata dal comune di Noci il 19.10.1982 per lavori in variante alle C.E. n. 491 del 18.03.1980 e n. 748 del 03.02.1981;
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 24, prot. n. 16187, rilasciata dal comune di Noci il 09.12.1982 per il "completamento dell'opificio industriale per carpenteria metallica";
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal comune di Noci il 25.03.85 di *"nuova costruzione adibita ad uso di officine meccaniche ed uffici (solo piano terra)"*;
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 198, pratica n. 202, rilasciata dal comune di Noci il 21.09.1985 per la *"trasformazione di una cisterna di accumulo acqua piovana esistente in deposito materiali non infiammabili a servizio dei capannoni industriali"*;
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 248, pratica n. 273, rilasciata dal comune di Noci il 02.12.1987 per lavori di *"completamento dell'opificio industriale"*, riguardanti la realizzazione del soppalco di ampliamento del primo piano zona uffici, la realizzazione di una zona deposito con strutture prefabbricate all'interno del capannone, l'istallazione di un gruppo elettrogeno e la realizzazione di tettoie metalliche adibite a parcheggio, lavori autorizzati a condizione che *"le tettoie per ricovero macchine siano completamente aperte e non delimitate"*;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 17762/88, rilasciata dal comune di Noci il 23.03.1989 per eseguire i lavori di recinzione dei suoli ubicati nella zona sud;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 00232/91 rilasciata dal comune di Noci il 09.01.1991 per lavori di livellamento e successivo rivestimento in strato stabilizzato di cava del fondo retrostante;
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 180, pratica n. 139, rilasciata dal comune di Noci il 11.08.1992 per lavori in variante alle C.E. n. 248 del 02.12.1987 *"per completamento opificio industriale per carpenteria metallica"*;
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal comune di Noci il 23.12.1992 di *"opificio industriale di nuova costruzione, sito nell'abito della Zona Industriale, riportato in catasto al FG.44, PTC. 75, adibito ad uso lavorazione carpenteria metallica con annessi uffici e composto di: P.T. nel cui interno sono ricavati una zona lavorazione, magazzino, verniciatura, C.I., servizi e depositi vari; centrale termica; uffici distribuiti su due livelli, in attacco al capannone; Cabina ENEL; vano-gruppo elettrogeno; n.2 tettoie per ricovero auto e mezzi meccanici; locali deposito a piano interrato per deposito materiale non infiammabile; impianto di depurazione; cisterna interrata per gasolio; bilico; cisterna interrata per acqua potabile"*;
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 protocollata dal comune di Noci il 14.10.1993 con il n. 1066 asseverante l'esecuzione di opere interne;

- Concessione Edilizia (C.E.) n. 153, pratica n. 5544/96, rilasciata dal comune di Noci il 30.06.1998 per "ampliamento della zona uffici e modeste modifiche interne alla zona lavorazione dell'opificio assentito con C.E. n. 248/87 nella Zona Industriale FG.44 PTC.75";
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 16, prot n. 2226/98, pratica n. 85/98, rilasciata dal comune di Noci il 21.02.2000 per "costruzione di una tettoia esterna per la protezione dei materiali, delle strutture e dei macchinari ad uso dell'attività industriale";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) rilasciata dal comune di Noci il 22.05.2000 per redistribuzione interna di alcuni locali al piano terra e al primo piano della zona uffici, realizzazione di nuova apertura finestrata sul prospetto ovest del piano terra della zona uffici, conservazione dello stato di fatto dei divisori originari nell' 'area lavorazione' del capannone, posti in prossimità del magazzino e realizzazione di nuove tramezzature interne nella medesima area;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 43 prot. n. 3899 depositata presso il comune di Noci in data 06.03.2012, integrata il 23.05.2012, prot. n. 7940, per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, installato sulla copertura del capannone.

L'esperto segnala: *"Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla situazione legittimata dai titoli edilizi innanzi riportati, con le seguenti eccezioni:*

- nella zona Sud-ovest della p.lla principale n.75 dell'opificio, una zona destinata a tettoia con superficie coperta pari a $5,90 \times 6,00 = 35,40$ metri quadri, è stata trasformata, con aumento di cubatura, in ulteriori n.2 box auto, in continuazione con i n.3 box auto adiacenti, confinanti verso est, legittimamente dotati di tale destinazione secondo quanto assentito in sede di Concessione Edilizia (C.E.) n. 180, pratica n. 139, rilasciata dal comune di Noci il 11.08.1992,

- frontalmente alla tettoia per il parcheggio coperto addossata al prospetto ovest dell'opificio, legittimata con Concessione Edilizia (C.E.) n. 248, pratica n. 273, rilasciata dal comune di Noci il 02.12.1987, trovasi, al margine dell'aiuola corrente lungo il muro di recinzione ovest, altra struttura in acciaio, non legittimata, destinata anch'essa al parcheggio coperto degli autoveicoli, formata da pilastri curvati e correntini tondi in acciaio zincato, priva di manto di copertura.

Si evidenzia, inoltre, come per la situazione attuale, assentita a seguito degli ultimi titoli legittimativi innanzi riportati, non sussista alcuna Certificazione di Agibilità del compendio, risultando, invece, l'ultima certificazione di tal tipo risalente al 23.12.1992, e pertanto antecedente a tutte le opere legittimate dai titoli successivi a tale data.

Sotto il profilo catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- il locale interrato nella zona Sud-ovest della p.lla principale n.75 dell'opificio, della superficie di circa 320 mq, destinato a deposito conformemente alla Concessione Edilizia (C.E.) n. 198, pratica n. 202, rilasciata dal comune di Noci in data 21.09.1985, risulta indicato scorrettamente come garage nella planimetria catastale dell'Opificio (Foglio 44, particella 75, subalterno 1);

- nella planimetria catastale dell'Opificio (Foglio 44, particella 75, subalterno 1) si riscontra la medesima difformità rispetto allo stato legittimato, innanzi spiegata, inerente l'illecita trasformazione, nella zona Sud-ovest della p.lla, di una tettoia in due box auto."

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

Prezzo base: € 2.646.000,00

Offerta minima: € 1.984.500,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 60.000,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 52

Diritti di piena proprietà **terreni in agro di Mottola (Ta), località "Cozzere", dell'estensione complessiva di 14.619 mq, ricadenti in parte, per circa mq. 8.015,43, in zona residenziale di espansione Comparto C.e.2.4, ed in parte, per circa mq. 6.603,57, in zona agricola.**

Trattasi di aree impervie con presenza di rocce affioranti e folta vegetazione arborea ed erbacea, esse non presentano un accesso diretto né agevole, tranne che in corrispondenza della viabilità adiacente ad alcuni complessi edilizi.

L'esperto evidenzia che: *"le p.lle 68, 69, 138 e 305 ricadono in parte all'interno della perimetrazione del comparto edificatorio C.e.2.4 ed in parte all'esterno di esso, in zona agricola"*.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Taranto – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Mottola:

Num.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superf (mq)	R.D.(€)	R.A.(€)
1	123	67	Mandorleto	2	846	2,40	1,97
2	123	68	Mandorleto	3	601	1,09	1,24
3	123	69	Mandorleto	3	556	1,01	1,15
4	123	138	Sem. Arbor.	3	4.997	10,32	10,32
5	123	287	Pascolo	3	156	0,16	0,05
6	123	288	Pascolo	3	151	0,16	0,05
7	123	289	Orto	1	697	7,20	4,86
8	123	291	Sem. Arbor.	3	742	1,53	1,53
9	123	292	Sem. Arbor.	3	180	0,37	0,37
10	123	293	Seminativo	3	116	0,24	0,24
11	123	294	Mandorleto	2	431	1,22	1,00
12	123	295	Mandorleto	2	103	0,29	0,24

13	123	305	Pascolo	3	2.449	2,53	0,76
14	123	309	Pascolo	3	697	0,72	0,22
15	123	310	Pascolo	3	592	0,61	0,18
16	123	743	Pascolo	3	920	0,95	0,29
17	123	744	Pascolo	3	385	0,40	0,12
Totale					14.619 mq		

Confini:

- il raggruppamento delle particelle in esame (Escludendo le p.lle n.ri 743-287-309), confina a nord con i due complessi edificatori che insistono sulle p.lle 265 e 286, mentre, sui restanti lati, confina con terreni di natura agricola;

- il gruppo di p.lle n.ri 743,287 e 309 confina a ovest con il complesso edificatorio che insiste sulla p.la n.286, mentre sui restanti lati, con terreni di natura agricola.

Le p.lle 744, 309 e 743, sono inoltre parzialmente interessate dalla viabilità provvisoria di accesso ai citati complessi immobiliari.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: "Con deliberazione di C.C. n. 64 del 11/12/2006, il Comune riteneva che "allo stato il piano di lottizzazione del sub comparto C.2.4. est, presentato in data 17/1/1996 e 6/3/2003, non è conforme alle previsioni del vigente PRG" e ne disponeva il rigetto.

L'impugnazione del diniego veniva accolta in sede amministrativa (TAR Puglia-Lecce n.1767/08) ed a seguito di tale pronunciamento, il Piano di Lottizzazione veniva adottato con delibera di C.C. n.69 del 30/12/2009. Sulla base delle opposizioni ed osservazioni presentate nei termini di pubblicazione, e delle indicazioni del Servizio Urbanistico del Comune, il PdL veniva rielaborato, "per prevedere la completa sistemazione urbanistica dell'intero C2.4 (Est + Ovest) concordata tra i proprietari ..., condivisa dall'Amministrazione Comunale per l'interesse pubblico insito nella completa realizzazione delle opere pubbliche infrastrutturali di quel versante..." (cfr. Relazione generale al PdL) ed in data 27.11.2015, con Delibera di Consiglio Comunale n.57 avente ad oggetto:

"Completamento della zona est e della zona ovest parzialmente edificata e priva di urbanizzazione; Piano di lottizzazione Ce 2 4, adozione", veniva adottato il Piano di Lottizzazione della zona C.e.2.4.

Il PdL rimodulava anche i diritti volumetrici residui relativi alle aree ricadenti nel Comparto C.2.4 ovest le cui previsioni erano rimaste inattuare.

All'adozione del PdL nel 2015 non seguiva l'approvazione definitiva in quanto gli uffici preposti della Regione Puglia negavano, con Determinazione Dirigenziale del 27.07.2018, il prescritto PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR." Ed ancora: "Il Piano di Lottizzazione-Completamento del Comparto di attuazione C.e.2.4, adottato con Delibera di C.C. n.57

del 27.11.2015 veniva sottoposto al richiesto Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR.

In data 27.07.2018, con Determinazione n.152, il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia, esprimeva il proprio diniego e pertanto determinava "DI NON RILASCIARE, per le motivazioni richiamate nelle premesse, il PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR, al Comune di MOTTOLA (TA) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione - Completamento Comparto di Attuazione C.e.2.4 adottato con Delibera CC n.57 del 27.11.2015". (si rimanda all'elaborato peritale)

Relativamente alla destinazione urbanistica dei terreni l'esperto riporta: "dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato in data 03.03.2023 dal Settore 5 -Gestione del Territorio del Comune di Mottola, dal quale si constata che una quota parte maggioritaria delle aree in stima (circa 54,83%), secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale 16 , risulta ricompresa nell'ambito della perimetrazione della Zona residenziale di espansione C.e.2.4 destinata a "Piani esecutivi adottati e approvati o in corso di approvazione", disciplinata dagli artt.2.20/2.21 delle NTA, mentre la parte restante (circa 45,17%) presenta natura agricola e ricade in zona "E.3.1 di tutela della collina di Mottola", disciplinata dall'art.2.26 delle NTA, e/o "viabilità" o "parco della collina".

Con riferimento al citato CDU, si riportano di seguito le superfici afferenti ciascuna "destinazione" impressa alle particelle in stima dal PRG, individuate attraverso gli strumenti del SIT (Sistema Informativo Territoriale) di Mottola, oltreché dagli elaborati di piano depositati in Comune.

F.	P.IIa	Destinazione di PRG	Superf (mq)	NTA
123	67	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	846,00 mq	Art.2.20/2.21
123	68	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	548,61 mq	Art.2.20/2.21
		- Zona E.3.1 di tutela della collina di Mottola (parte) - Viabilità di progetto (parte)	52,39 mq	Art.2.26 Art.2.5
123	69	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	111,82 mq	Art.2.20/2.21
		- Zona E.3.1 di tutela della collina di Mottola (parte) - Viabilità di progetto (parte) - Parco della collina (parte)	444,18 mq	Art.2.26 Art.2.5 Art.2.4
		Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	482,00 mq	Art.2.20/2.21

123	138	- Zona E.3.1 di tutela della collina di Mottola (parte) - Limite fascia di rispetto delle strade (parte) - Viabilità di progetto (parte) - Parco della collina (parte)	4.515,00 mq	Art.2.26 Art.2.5 Art.2.5 Art.2.4
123	287	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	156,00 mq	Art.2.20/2.21
123	288	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	151,00 mq	Art.2.20/2.21
123	289	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	697,00 mq	Art.2.20/2.21
123	291	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	742,00 mq	Art.2.20/2.21
123	292	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	180,00 mq	Art.2.20/2.21
123	293	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	116,00 mq	Art.2.20/2.21
123	294	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	431,00 mq	Art.2.20/2.21
123	295	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	103,00 mq	Art.2.20/2.21
123	305	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	857,00 mq	Art.2.20/2.21
		- Zona E.3.1 di tutela della collina di Mottola (parte) - Viabilità di progetto (parte)	1.592,00 mq	Art.2.26 Art.2.5

123	309	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	697,00 mq	Art.2.20/2.21
123	310	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	592,00 mq	Art.2.20/2.21
123	743	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	920,00 mq	Art.2.20/2.21
123	744	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	385,00 mq	Art.2.20/2.21
Totale			14.619,00 mq	

Pertanto, la superficie delle particelle in stima ricadente nella zona C.e.2.4 è pari complessivamente a 8.015,43 mq, mentre la restante superficie, esterna alla zona di espansione residenziale, presenta natura agricola e risulta estesa complessivamente 6.603,57 mq.

N.B. Si fa presente che alcune particelle del lotto di vendita hanno già espresso (completamente o parzialmente) la propria suscettività edificatoria nell'ambito della realizzazione, avvenuta parzialmente, come già descritto al capitolo 2 (ed in particolare al par.2.4.3), del Comparto C.2.4/ovest.

Si rimanda a tal fine alla ricognizione già effettuata in sede del citato PdL adottato il con Delibera CC n.57 del 27.11.2015

Regime vincolistico (Rapporti con la pianificazione sovraordinata a carattere regionale- PPTR)

I vincoli che interessano le aree in esame nell'ambito del PPTR -Regione Puglia, approvato con delibera della Giunta Regionale della Puglia n.176 del 16.02.2015 (BURP n.40 del 23 marzo 2015) e ss.mm.ii., sulla base di quanto riportato nel CDU, risultano i seguenti:

Foglio	Particella	PPTR
123	67	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;

123	68	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico; - Componenti delle aree protette e dei siti Naturali – ulteriori contesti paesaggistici – aree di rispetto parchi e riserve regionali (parte);
123	69	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico; - Componenti delle aree protette e dei siti Naturali – ulteriori contesti paesaggistici – aree di rispetto parchi e riserve regionali (parte);
123	138	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico; - Componenti delle aree protette e dei siti Naturali – ulteriori contesti paesaggistici – aree di rispetto parchi e riserve regionali (parte);
123	287	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	288	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	289	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;

123	291	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	292	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	293	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	294	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	295	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	305	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	309	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;

123	310	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	743	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	744	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;

Usi civici

Secondo la cartografia del PPRT dal SIT Puglia, così come dalla interrogazione del SIT del Comune di Mottola, le aree in stima non sono interessate da usi civici.

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

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

Prezzo base: € 266.582,00

Offerta minima: € 199.937,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 7.000,00

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: vendita soggetta in parte ad Iva e in parte a imposte di registro, salva ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 53

Diritti di piena proprietà locale ad uso ufficio sito in **Noci (BA) piano T, con accessi autonomi ed esclusivi alla via Napoli civ. 5 e alla via Fosse Ardeatine civici 6/A e 14**, vani 12,5, con superficie catastale di 391 mq, facente parte di fabbricato condominiale.

L'immobile è composto: 1) da una zona EST ad uso deposito, estesa circa 141 mq, recante accesso dal civ. 5 di via Napoli e dal civico 6/A di via Fosse Ardeatine, comprendente un ripostiglio, due bagni separati da un antibagno, talune ripartizioni interne ricavate con setti o quinte composte da profili in alluminio e

tamponature in pannelli tipo bachelite ovvero vetrate, nonché, sul confine sud, una scala a due rampe in c.a., non legittimata, di collegamento con un box al piano interrato attraverso un varco murario, dotato di porta in ferro, che dovrà essere murato. 2) da una zona OVEST destinata a Ufficio, estesa circa 248 mq, recante accesso dal civico 14 di via Fosse Ardeatine, comprendente due bagni separati da un antibagno e talune ripartizioni interne ricavate mediante quinte di altezza pari a 1,50 m ca., composte da profili in alluminio e tamponature in pannelli tipo bachelite; il citato accesso dal civico 14 di via Fosse Ardeatine è arretrato rispetto alla strada pubblica ed avviene per il tramite di una pertinenziale rampa in c.a. che diparte dalla strada da cui è separata da un cancello in ferro.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Noci:

- al Foglio 32, P.III 770, sub. 1, cat. A/10, classe U, vani 12,5, R.C. € 2.872,79.

Confini: l'immobile confina a nord-est con via Napoli, a sud-ovest con via Fosse Ardeatine, e, su altri lati, con unità immobiliari di altra proprietà.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex Cinema Fusillo, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89);
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990.

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988; gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989; i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989; il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989.

L'esperto evidenzia: *"Conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato: lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto legittimato dall'ultimo titolo abilitativo, salvo che per le seguenti difformità:*

1) diversa suddivisione degli spazi interni dovuta alla presenza, rispetto allo stato di progetto, di ulteriori n.2 bagni e n.2 disimpegni (ovvero di un bagno aggiuntivo con disimpegno tanto per zona ufficio quanto per la zona ad uso deposito) nonché di un ripostiglio nella parte sud della zona est ad uso deposito;

2) presenza all'interno dell'immobile, di una scala a due rampe di collegamento con un box dell'autorimessa al piano interrato non legittimata; la scala insiste su una area rettangolare estesa 2,8 m x 2,2 m sul confine sud della parte est, ad uso deposito, dell'immobile, in posizione prospiciente l'ingresso dal civ. 6/A di Via Fosse Ardeatine.

Per la regolarizzazione edilizia dell'immobile occorre inoltrare una pratica (SCIA) per accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/01, per sanare tutte le difformità dal punto di vista edilizio tra lo stato dei luoghi constatato rispetto a quello legittimato con l'ultimo titolo abilitativo, col pagamento di una sanzione minima pari a € 1.032,00, oltreché di una sanzione di € 1.000,00 per la diversa distribuzione interna;

occorre altresì murare il varco di collegamento, dotato di porta in ferro, col box auto al piano interrato."

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Matteo Quagliariello del 10.08.2023.

Prezzo base: € 236.000,00

Offerta minima: € 177.000,00 pari al 75% del prezzo base

Caucione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 7.000,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 54

Diritti di piena proprietà del locale ad uso ufficio sito in **Noci (BA) piano 1, con accesso da via Napoli civ. 5/A,** vani 6, con superficie catastale di 151 mq, facente parte di fabbricato condominiale.

L'immobile attualmente è così composto: quattro vani (di cui due "doppi"), un bagno, n.2 disimpegni, un vano accessorio ed una veranda.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Noci:

- **al Foglio 32, P.lla 770, sub. 2, cat. A/10, classe U, vani 6, R.C. € 1.378,94.**

Confini: l'immobile confina con via Napoli, con via Fosse Ardeatine, ed, a nord-ovest, con l'unità immobiliare identificata dal sub.5 della medesima p.lla catastale.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex Cinema Fusillo, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89);
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990.

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988; gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989; i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori

depositata in data 12.04.1989; il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989.

Relativamente alla conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato, l'esperto segnala: *"lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto legittimato dall'ultimo titolo abilitativo, salvo che per una diversa suddivisione degli ambienti interni; inoltre, l'unità in esame risulta attualmente comunicante con la u.i. confinate verso ovest e catastalmente contraddistinta dal sub.5 della medesima particella, attraverso un varco di comunicazione, dotato di porta ad un'anta in legno tamburato, ricavato nella muratura di confine del vano n.4, nella zona angolare nord-ovest dell'abitazione; ai fini della vendita separata del presente Lotto n.2 e del Lotto 4 (in perizia, corrispondente alla citata u.i. sub.5), occorrerà ristabilire la separazione delle due unità immobiliari mediante la chiusura del suddetto varco di comunicazione ed il ripristino della tramezzatura divisoria, con tutte le occorrenti opere accessorie, incluso le eventuali modifiche impiantistiche, ove necessarie, per rendere funzionalmente autonome ed indipendenti le due unità immobiliari.*

La pratica edilizia necessaria per eseguire le opere edili di separazione degli immobili innanzi indicate consiste in una "C.I.L.A. tardiva" per "fusione non legittimata delle unità immobiliari nello stato di fatto riscontrato e ripristino dello stato legittimato con le unità immobiliari separate, con lievi modifiche interne", che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

L'onere economico delle spese complessive per la realizzazione delle suddette opere edili e del costo della suddetta pratica edilizia, comprensivo della citata sanzione pecuniaria, verrà di seguito tenuto in conto, per l'intero ammontare, nella stima del valore di mercato di ciascuno dei due suddetti Lotti; dimodoché, in caso di vendita contestuale dei due Lotti, il suddetto onere sarà diviso tra i due acquirenti, determinandosi così un risparmio per entrambi i compratori; in caso di vendita differita, invece, per evidenti motivi funzionali, il suddetto onere dovrà gravare sull'acquirente del primo Lotto che, tuttavia, non ne risulterà danneggiato in quanto tale spesa era già stata considerata nella stima del lotto da questi acquistato.

L'esperto evidenzia: *"L'unità immobiliare catastalmente presenta destinazione ad Ufficio per effetto di "VARIAZIONE del 21/06/2001 protocollo n. 384013 in atti dal 21/06/2001"; tuttavia non è stata reperita alcuna pratica autorizzativa di un tale cambio di Destinazione d'Uso presso l'Ufficio Tecnico Comunale; pertanto, sotto il profilo edilizio, trattasi di una abitazione e, da un punto di vista catastale, l'acquirente dovrà provvedere a ripristinare la situazione catastale precedente ristabilendo la destinazione d'uso abitativa."*

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Matteo Quagliariello del 10.08.2023.

Prezzo base: € 102.800,00

Offerta minima: € 77.100,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 55

Diritti di piena proprietà del locale ad uso ufficio sito in **Noci (BA) piano 1, con accesso da via Napoli civ. 5/B**, vani 6, con superficie catastale di 127 mq, facente parte di fabbricato condominiale.

L'immobile attualmente è così composto: 5 vani, un disimpegno, un cucinino, due bagni e due verande.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Noci:

- **al Foglio 32, P.lla 770, sub. 4, cat. A/10, classe U, vani 6, R.C. € 1.378,94.**

Confini: l'immobile confina a nord-est con via Napoli e, per il resto, con cortile e con altra proprietà.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex Cinema Fusillo, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89);
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990;
- L'unità immobiliare ha mutato la destinazione d'uso originaria, da abitazione ad ufficio, in virtù di autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 24 maggio 1993, prot. 6882/93;
- L'unità immobiliare ha nuovamente mutato la destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, in virtù di autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 15 luglio 1994, prot. 10648/94.

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988; gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989; i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989; il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989.

Relativamente alla conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato, l'esperto segnala: *"lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto legittimato dall'ultimo titolo abilitativo salvo che per una diversa suddivisione degli ambienti interni regolarizzabile attraverso la presentazione di una pratica edilizia di "C.I.L.A. tardiva", che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.*

Conformità dello stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale: *catastalmente la u.i. in esame presenta destinazione ad Ufficio pur avendo subito, per effetto dell'ultimo titolo edilizio abilitativo innanzi richiamato, il cambio di destinazione d'uso ad abitazione; inoltre, la planimetria catastale presenta una diversa suddivisione degli spazi interni; pertanto, l'acquirente dovrà provvedere ad una variazione catastale che preveda il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e la rettifica della planimetria catastale."*

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Matteo Quagliariello del 10.08.2023.

Prezzo base: € 103.400,00

Offerta minima: € 77.550,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 56

Diritti di piena proprietà del locale ad uso ufficio sito in **Noci (BA) piano 1, con accesso da via Napoli civ. 5/B**, vani 5, con superficie catastale di 103 mq, facente parte di fabbricato condominiale.

L'immobile attualmente è così composto: tre vani, un cucinino, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e due verande.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Noci:

- al Foglio 32, P.lla 770, sub. 5, cat. A/10, classe U, vani 5, R.C. € 1.149,12.

Confini: l'immobile confina a nord-est, con Via Napoli, a sud-est, con l'unità immobiliare identificata dal sub.2 della medesima p.lla catastale, a nord-ovest, con l'unità immobiliare identificata dal sub.4 della medesima p.lla catastale.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex Cinema Fusillo, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89);
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990;
- L'unità immobiliare ha mutato la destinazione d'uso originaria, da abitazione ad ufficio, in virtù di autorizzazione rilasciata dal Comune di Noci in data 24 maggio 1993, prot. 6881/93;

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988; gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989; i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989; il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989.

Relativamente alla conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato, l'esperto segnala: *"lo stato dei luoghi è conforme allo stato di progetto legittimato dall'ultimo*

titolo abilitativo, salvo che: 1) per una diversa suddivisione degli ambienti interni; 2) per la presenza di un varco di ingresso, dotato di porta blindata, dal corpo scala, a singola rampa, che reca accesso dal portone al civico 5/A di Via Napoli, assente nel progetto legittimativo così come nel titolo di provenienza; detto varco dovrà quindi essere murato da parte dell'acquirente del lotto; 3) l'unità in esame risulta attualmente comunicante con la u.i. confinate verso est e catastalmente contraddistinta dal sub.2 della medesima particella, attraverso un varco di comunicazione, dotato di porta ad un'anta in legno tamburato, ricavato nella muratura di confine del vano n.2, nella zona angolare nord-est dell'abitazione; ai fini della vendita separata del presente Lotto n.4 e del Lotto 2 (corrispondente alla citata u.i. sub.2) occorrerà ristabilire la separazione delle due unità immobiliari mediante la chiusura del suddetto varco di comunicazione ed il ripristino della tramezzatura divisoria, con tutte le occorrenti opere accessorie, incluso le eventuali modifiche impiantistiche, ove necessarie, per rendere funzionalmente autonome ed indipendenti le due unità immobiliari.

La pratica edilizia necessaria per eseguire le opere edili di separazione degli immobili innanzi indicate consiste in una "C.I.L.A. tardiva" per "fusione non legittimata delle unità immobiliari nello stato di fatto riscontrato e ripristino dello stato legittimato con le unità immobiliari separate, con lievi modifiche interne", che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

L'onere economico delle spese complessive per la realizzazione delle suddette opere edili e del costo della suddetta pratica edilizia, comprensivo della citata sanzione pecuniaria, verrà di seguito tenuto in conto, per l'intero ammontare, nella stima del valore di mercato di ciascuno dei due suddetti Lotti; dimodoché, in caso di vendita contestuale dei due Lotti, il suddetto onere sarà diviso tra i due acquirenti, determinandosi così un risparmio per entrambi i compratori; in caso di vendita differita, invece, per evidenti motivi funzionali, il suddetto onere dovrà gravare sull'acquirente del primo Lotto che, tuttavia, non ne risulterà danneggiato in quanto tale spesa era già stata considerata nella stima del lotto da questi acquistato.".

Conformità dello stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale: la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatto salvo che per il ridetto varco di ingresso dal corpo scala, a singola rampa, che reca accesso dal portone al civico 5/A di Via Napoli e per il descritto varco di comunicazione con la confinante unità sub. 2, entrambi assenti nella planimetria catastale, così come anche il divisorio tra i due vani della zona sud prospiciente via Fosse Ardeatine."

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° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Matteo Quagliariello del 10.08.2023.

Prezzo base: € 86.900,00

Offerta minima: € 65.175,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 57

Diritti di piena proprietà box auto al piano interrato nell'autorimessa sito in **Noci (BA) piano S1, con accesso dalla rampa carrabile che diparte dalla Via Fosse Ardeatine**, con superficie catastale di 83 mq, facente parte di fabbricato condominiale.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Noci:

- **al Foglio 32, P.lla 770, sub. 18, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 83 mq, R.C. € 205,29.**

Confini: l'immobile confina a nord-ovest con corsia comune di accesso e manovra e, sui restanti lati, con altre proprietà.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima, edificato a seguito della ristrutturazione dell'ex Cinema xxxxxx, risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 59 del 23/03/1987 (partica n. 236/86);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 281 del 20/12/1988 (pratica n.284/88);
- Concessione Edilizia in Variante, n. 167 del 22/06/1990 (pratica n.121/89);
- Permesso di Abitabilità ed Uso rilasciato dal Comune di Noci il 26/10/1990;

Sotto il profilo strutturale, la denuncia delle opere ed il progetto strutturale dell'edificio sono stati depositati presso il Genio Civile con pratica 1989/88 del 16.11.1988; gli elaborati tecnici furono integrati in data 18.01.1989; i lavori strutturali furono ultimati in data 05.04.1989 come da comunicazione di fine lavori depositata in data 12.04.1989; il collaudo statico della struttura è datato 20.09.1989 ed è stato depositato presso il genio Civile in data 27.09.1989.

Relativamente alla conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato del progetto architettonico legittimato, l'esperto segnala: *"lo stato dei luoghi attuale deriva dalla fusione degli originari box auto subb. 14 e 15, con ampliamento a scapito di un'area rettangolare estesa 4,5 m x 4,5 m, e quindi 20,25 mq, che apparteneva, nel progetto legittimato, alla corsia comune di manovra. Sebbene tale variazione, consistente in una "fusione di u.i. con ampliamento", sia stata denunciata presso il catasto con "variazione" del 26.02.1996 mediante il deposito di una planimetria conforme alla situazione odierna recante data 15.11.1994, non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico comunale alcuna pratica edilizia abilitativa della modifica in parola.*

Sotto il profilo edilizio occorrerà pertanto regolarizzare la situazione presentando una "C.I.L.A. tardiva" che prevede il versamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, oltreché chiudere il varco di collegamento con l'ufficio del piano terra, dotato di porta in ferro sulla parete di destra (sud-ovest) per chi accede al box provenendo dalla corsia di manovra."

Conformità dello stato dei luoghi rispetto alla situazione catastale: *lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale salvo che per la presenza della ridetta porta di collegamento con l'ufficio al piano terra."*

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Matteo Quagliariello del 10.08.2023.

Prezzo base: € 44.600,00

Offerta minima: € 33.450,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipocatastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO 58

Diritti di piena proprietà posto auto coperto ubicato nel centro della città di Bari, quartiere "Umbertino", all'interno dell'autorimessa al piano interrato **con accesso dalla rampa al civ. 31 di Via De Giosa**, con superficie catastale di 11 mq, facente parte di fabbricato condominiale.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Bari:

- **al Foglio 97, P.lla 82, sub. 53, z.c. 2, cat. C/6, classe 5, superficie catastale 11 mq, R.C. € 95,03.**

Confini: l'immobile confina a nord e ad est con corsia di manovra, a sud con il posto auto identificato dal sub. 52 della medesima p.lla catastale.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio è stato costruito negli anni '20 del secolo scorso. Gli ultimi titoli legittimativi riguardanti l'edificio a cui appartiene la u.i. in stima, sono di seguito riportati:

- D.I.A. n. 1053/06 depositata in data 03 maggio 2006;
- Autorizzazione paesaggistica per il restauro conservativo dell'edificio AP 16/2006, prot. 273646, del 16 ottobre 2006;
- Permesso di Costruire n. 108/06 rilasciato dal Comune di Bari in data 13 dicembre 2006;
- D.I.A. n. 2657/07 in variante depositata in data 18 ottobre 2007;
- D.I.A. n. 666/2009 in variante depositata in data 24 marzo 2009;
- D.I.A. n. 1301/2009 depositata in data 28 maggio 2009;
- Certificato di Agibilità: Istanza per il rilascio dell'Agibilità pratica n. 9243 presentata in data 11 giugno 2009 e formazione del silenzio assenso come da attestazione depositata presso il Comune di Bari in data 25 marzo 2010;
- Certificato di Agibilità: Istanza per il rilascio dell'Agibilità pratica n. 9447 presentata in data 04 marzo 2010 e formazione del silenzio assenso come da attestazione depositata presso il Comune di Bari in data 27 maggio 2010.

Per la realizzazione dell'autorimessa al piano interrato venne rilasciata dal Comune di Bari autorizzazione edilizia n. 21809 del 05.11.1991, alla quale seguì:

- Certificazione di Agibilità n. 27780/94 U.T. – pratica n. 6482 del 12/12/1994

Lo stato dei luoghi rilevato è conforme tanto alla planimetria catastale quanto allo stato di progetto relativo all'ultima pratica edilizia legittimativa.

Sull'immobile grava altresì vincolo ex lege 1089/1939 giusto decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 4 marzo 1991, trascritto a Bari il 26 ottobre 1991 ai n.ri 38206/29328. Per effetto di tale vincolo di interesse storico-artistico, la vendita del lotto è soggetta al diritto di prelazione da parte delle autorità competenti da esercitarsi nei modi e nei termini stabiliti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Si specifica, inoltre, che ai sensi degli artt. 59 e seguenti del D.Lgs. 42/04 e successive modifiche, l'acquirente dovrà trasmettere l'atto di aggiudicazione alla "Soprintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio per le provincie di Bari e Foggia" al fine di consentire alla stessa Soprintendenza, ovvero agli altri Enti pubblici territoriali interessati, di esercitare il diritto di prelazione entro i successivi 60 giorni dalla predetta comunicazione.

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^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Matteo Quagliariello del 10.08.2023.

Prezzo base: € 80.300,00

Offerta minima: € 60.225,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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: Esente Iva - vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali, salva opzione per l'Iva da parte della curatela e ogni diversa determinazione dell'Agenzia delle Entrate

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.

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 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di

partecipazione.

Le offerte dovranno essere depositate, unitamente alla documentazione da allegare, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per la vendita telematica, ovvero **entro le ore 12:00 del giorno 04/05/2026**.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

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 a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale 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 che si genera all'atto dell'iscrizione (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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 **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- 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 notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, 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, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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 "RF N. 122/2019 BARI LOTTO N. _____, 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 sopra indicato, 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 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 05/05/2026 al 12/05/2026 e terminerà alle ore 12:00.

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 **soggetto 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 ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata è di massimo 70 (settanta) giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RF N. 122/2019 BARI LOTTO N. _____, saldo prezzo, spese di trasferimento 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.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., entro il **termine perentorio richiamato** dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec ba1222019@procedurepec.it le **informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

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".

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea SpA e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

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

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".

Alla presente vendita si applicano gli artt. 107 e 108 L.F. in quanto compatibili.

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 formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente e gli immobili saranno trasferiti con ogni, pertinenza, servitù attiva e passiva, frutto, onere, ragione e azione, e con i proporzionali diritti ed eventuali oneri di condominio.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile ivi comprese quelle derivanti dalla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile. Le attività relative alle cancellazioni delle predette formalità dovranno essere effettuate a cura dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omesso il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- per estratto, sui giornali La Gazzetta del Mezzogiorno e La Repubblica ed. Bari
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

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

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it.

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, 04/03/2026

Aste Giudiziarie Inlinea SpA