

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

TRIBUNALE DI BARI

Procedura esecutiva n. 345/2022 R. G. Es. Imm. a cui è stata
riunita la procedura esecutiva n.155/2023 R. G. Es. Imm.

- Giudice: Dott. Antonio RUFFINO-

(delega al professionista delegato n.215/2024)

L'avvocato Rosita Troilo, con studio in Bari alla Via Piccinni 65,
delegato, ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., dal Giudice delle
Esecuzioni, dott. Antonio RUFFINO, al compimento delle operazioni di
vendita dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva
n.345/2022,

AVVISA

**Che il giorno 19 febbraio 2025 alle ore 12.00 avrà inizio la
partecipazione alla vendita esclusivamente telematica dei beni
immobili in calce descritti che terminerà il giorno 26 febbraio 2025
alle ore 12.00.**

Modalità di partecipazione alla vendita :

1) Le offerte di acquisto potranno essere formulate, fatta eccezione
per il debitore, solamente in via telematica tramite il modulo web
"Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile
accedere dalla scheda dei lotti in vendita presente sul portale del
Gestore ovvero sulla piattaforma **www.astetelematiche.it.**, inviandola
all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **entro le ore dodici (12:00) del**

12 febbraio 2025 giorno (5° giorno lavorativo antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica).

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

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

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi

previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo

da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Proc. Esecutiva n.345/2022. R.G.E., il numero del lotto per cui si intende partecipare alla vendita, versamento cauzione**",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata

in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

3) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 7434 acceso presso la BNL -Palazzo di Giustizia Bari intestato alla procedura n.345/2022 IBAN IT270010050419900000007434** . Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere

apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

4) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa; il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è **www.astetelematiche.it** .

5) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri **interessati**, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della

cauzione e del bollo;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

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

- dichiarerà aperta la gara.

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

6. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque). Qualora vengano effettuate offerte negli ultimo 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo il caso in cui il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d.

prezzo minimo), in tal caso il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c.. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di

assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c.). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma indicata www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara

avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In caso di aggiudicazione, vi sarà comunicazione, ai sensi dell'articolo 574 c.p.c., all'aggiudicatario del modo del versamento del prezzo e del termine entro il quale il versamento dello stesso e degli oneri accessori e spese deve essere effettuato.

L'offerente è tenuto al versamento del saldo nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa con tutte le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

7) Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, le spese e le imposte come per legge.

8) Gli immobili sono posti in vendita, ai sensi dell'articolo 2922 c.c., a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

9) Tutte quelle attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, c.p.c., debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato.

10) Del presente avviso sarà data pubblica notizia, mediante affissione per tre giorni continui nell'albo del Tribunale di Bari.

Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale, se del caso, potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal Gestore designato a cui il Professionista delegato consegnerà copia della ricevuta telematica (RT) in formato xml, attestante il pagamento del contributo, successivamente il Gestore designato provvederà alla pubblicazione sul portale.

Lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice,

della relazione di stima, di eventuali fotografie e delle planimetrie almeno 90 giorni prima della data della vendita sarà inserito sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it.. Lo stesso avviso sarà inserito sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale www.asteavvisi.it e sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it, detta pubblicità sarà effettuata a cura del Gestore designato, almeno 45 giorni prima della data della vendita.

Inoltre, almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita stessa, un estratto del presente avviso verrà pubblicato per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'articolo 490, co. 3, c.p.c., a cura della società Edicom Finance s.r.l., che provvederà anche alle seguenti ulteriori pubblicità:

. affissione di trenta (30) manifesti murali nel Comune di Santeramo in Colle(BA);

. inserzione sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie";

. invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

11) Il presente avviso sarà notificato tramite ufficiale giudiziario ai creditori iscritti non intervenuti.

12) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima redatta dal CTU Dott.ssa Agr. Antonella CILLO depositata in data 06.02.24 e

in data 29.02.24 tutte agli atti di causa, e che potranno essere consultate telematicamente sulla piattaforma www.astetelematiche.it.

13) I partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore degli immobili a tassi e condizioni economiche prestabiliti dalle banche. L'elenco delle banche verrà fornito presso lo studio del professionista delegato.

14) Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che delle formalità pregiudizievoli sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento ai sensi di legge; le spese di cancellazione delle formalità gravanti sul bene sono a carico della procedura.

DESCRIZIONE DEI BENI

sulla base dei documenti agli atti

LOTTO UNO:

Masseria adibita ad Agriturismo e pertinenziali terreni agricoli in Agro di Santeramo in Colle(BA) alla Contrada Viglione, costituita da una struttura, che, oltre ad essere funzionale all'attività agricola, stata trasformata in attività recettiva e di ospitalità, attività, considerata, connessa e complementare all'attività agricola, per mezzo di una ristrutturazione che ne ha rinnovato integralmente le finiture, con relativa finale agibilità. Tutta quanta l'area interessata dalla masseria e dai terreni circostanti

non è delimitata fisicamente da muretti o reti, ma vi è una continuità tra la proprietà delle esecutate ed i fondi circostanti. La masseria si compone di una costruzione principale, lamione, adibita attualmente ad attività recettiva e ospitalità e da una serie di locali distaccati dal fabbricato principale adibiti a deposito. L'edificio principale è sviluppato in lunghezza, ha volta di tipo a botte in conci di tufo, presenta una destinazione planivolumetrica costituita da un piano terra, un piano interrato, ed una soffitta con adiacente terrazzo di tipo piano. Il nucleo della costruzione è costituito dal piano terra dove trovano collocazione tutti gli ambienti adibiti e attrezzati per lo svolgimento di un'attività agrituristica; sono infatti presenti due saloni, adattati ad area comune/(soggiorno/pranzo), un locale per la vendita dei prodotti, ed un quarto ambiente che costituisce la reception/bar, i bagni, a servizio dell'area recettiva, provvisto di antibagno e servizi igienici distinti per sessi e a servizio dei posti letto., la cucina e la sala delle preparazioni ed, infine, tre posti letto. L'area pertinenziale alla masseria è costituito da sette appezzamenti accorpatis tra loro tali da costituire un'unica unità colturale a destinazione cerealicola, con colture autunno-vermino(grano/fave, orzo/fave) a ciclo chiuso. I singoli appezzamenti presentano forma irregolare con giacitura da pianeggiante a lievemente acclive, esposizione prevalente a sud-ovest, con quota di 369 mt s.l.m., l'unità produttiva interessa una superficie di ettari

17.28.63

La masseria con gli annessi locali è identificata nel Catasto Fabbricati del **Comune di Santeramo in Colle (Ba) -Contrada Viglione-** **al Foglio n. 108 particella 765 sub 1 e 2** rispettivamente Ctg. A/3,- Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Rendita euro 216,91 e Ctg. D/8 Fabbricato costruito per esigenze commerciali Rendita euro 2.992,00 ;Contrada Viglione S.N.C. piano T-1-S1.

I terreni pertinenziali sono identificati nel **Catasto Terreni del Comune di Santeramo in Colle (Ba) -Contrada Viglione-al Foglio n. 108 particelle 197-206-209-269-270-336-767**. Il complesso costituito dalla masseria e terreni circostanti confinano a nord con la strada della Bonifica, a sud con strada Prov.le 140 per Gioia del Colle, a est con le p.lle 28-185-150-, e a ovest con le p.lle 587-588-761-24-571-572-573-199-200-601-602-603-387. La masseria con annessi depositi si presenta in scadente stato manutentivo in quanto appare da tempo inutilizzato come azienda agricola/agriturismo; vi sono evidenti problemi di infiltrazione di acqua da infissi ammalorati e di risalienza capillare nelle murature perimetrali e lungo le pareti della cantina. che hanno minato la stabilità del fabbricato arrecando nocumento alla struttura portante, inoltre sono presenti vetri degli infissi rotti, e nel prospetto centrale d'ingresso un quadro fessurativo diffuso. Per quanto attiene l'area pertinenziale agricola costituita dai sette appezzamenti di terra presentano un ottimo stato colturale.

La masseria con gli annessi depositi risulta libera mentre i pertinenziali terreni risultano occupati dal sig. a mezzo contratto precario oneroso con determinazione di durata stipulato con la procedura esecutiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA: L'unità immobiliare in oggetto risulta essere conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Sussiste la legittimità della preesistenza in quanto, lo stato di fatto corrisponde al progetto asseverato e al titolo abilitativo rilasciato, inoltre lo stabile è in possesso di regolare certificato di agibilità. Sussiste la corrispondenza fra lo stato di fatto e la documentazione catastale. L'immobile non ha subito variazioni.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, pertanto, ove necessario e ricorrendone i presupposti di legge e nei termini previsti avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 e normativa modificativa ed integrativa.

Secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n°775 del 16/06/1999 e il PPTR approvato con delibera G.R. n°176 del 16/02/2015 pubblicata su BURP n°40 del 23/03/2015 i terreni di cui al fg.108 p.lle 197-206-209-269-270-336 e 767 risultano avere la seguente destinazione urbanistica: "Zone per attività primarie di tipo"E1"

Prezzo base: euro 319.500,00.

Offerta Minima: euro 240.000,00.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 9.500,00.

LOTTO DUE:

Azienda agricola con pertinenziale fabbricato rurale e fondi rustici con pozzo artesiano in Agro di Santeramo in Colle alla Contrada Cellamare/Spinelli.. Il lotto è costituito da due corpi, l'uno rappresentato dal centro aziendale, (fabbricato rurale, vano deposito, piccola cisterna e pozzo artesiano), strumentale all'attività agricola, e l'altro rappresentato dai terreni in aderenza destinati al mantenimento dell'attività produttiva aziendale. Il fabbricato rurale funzionale all'attività agricola, risalente ai primi del 1900, è stato oggetto di alcuni lavori edili nel 2007. Esso si sviluppa planimetricamente al piano terra e al piano interrato, dove si trova la cantina, sviluppando una superficie lorda di circa mq 116 al piano terra e mq 49 al piano S1). Al piano terra sono presenti due grandi ambienti comunicanti, la cui costruzione rispecchia la tipologia dei fabbricati rurali o lamioni, nel secondo vano è stato creato un piccolo vano privo di destinazione . Dal punto di vista strutturale il lamione è molto semplice , ha murature in conci di pietra a secco e copertura semicilindrica (a botte) sempre in conci di tufo, che costituisce la struttura portante composta da massicci muri laterali in pietra e chiusa all'estremità da una terza parete in cui si apre la porta d'ingresso. Il fabbricato confina a nord con la p.lle288-137, a sud

con la strada comunale S.Chicara, a Est con le p.lle 290, e a Ovest con la p.lle 112-288. Il fabbricato rurale con l'annesso vano deposito, cisterna e pozzo artesiano si identifica nel Catasto Urbano del Comune di Santeramo in Colle (Ba) -Contrada Spinelli/Cellamare- Strada Vicinale S. Chiara N.C. al Foglio n. 24 particella 287 sub 1 e particella 289 sub1 piano T. L'immobile alla particella 289 sub 1 si presenta allo stato rustico con vistose macchie di umidità sul soffitto da carenza di impermeabilizzazione, mentre, il fabbricato afferente alla particella 287 sub. 1 sempre allo stato rustico, ma alla data del sopralluogo si presentava vandalizzato, per un grave incendio doloso sviluppatosi all'interno. I fondi rustici in aderenza destinati al mantenimento dell'attività produttiva aziendale sono costituiti da 30 appezzamenti accorpatis tra loro, tali da costituire un unico corpo fondiario. L'unità produttiva ricade nell'ambito dell'Alta Murgia ed è collocata nel sottosistema di paesaggio "Barese Occidentale". Il paesaggio è caratterizzato da una morfologia nel complesso ondulata con quote comprese tra i 350 ed i 500metri s.l.m..L'indirizzo produttivo ordinario dell'area in oggetto è essenzialmente arboricolo/cerealicolo. L'unità produttiva è delimitata su tutti i lati da muretto a secco con sovrastante rete metallica, l'accesso è agevole ed è consentito direttamente dalla strada interpoderale Santa Chiara, a sud e dalla strada carrabile Lago Laguardia, a nord, che costeggiano l'unità produttiva, ai due ingressi è presente un

cancello, che difatto ne limita il passaggio. L'area in oggetto ricade, secondo la Direttiva CEE 268/75 art.3 paragr.4 in zona svantaggiata., afferente alla Comunità Montana Murgia -Barese sud/est. Il pozzo artesiano realizzato nel 2009 con autorizzazione prot. U.O 1/208 del 23/01/2009, Fascicolo PI 1272 dalla Regione Puglia-Settore lavori Pubblici e successiva Autorizzazione all'emungimento Determina Dirigenziale n° 2280, del 25/03/2014 protocollo n° 47759/2014,è profondo 324 mt ,ed ha una portata di 5,6 l/s con un volume massimo annuo di 36,04 mc, attualmente, non risulta essere stata rinnovata l'autorizzazione all'emungimento, scaduta dal 2010 per cui sarà necessario rinnovare la stessa con una spesa di circa euro 2.556,33 che sarà a carico dell'aggiudicatario. I fondi agricoli costituenti l'unità produttiva, allibrati nel N.C.T. al Fg. 23 e 24, confinano a nord con la strada carrabile comunale Lago Laguardia, a sud con la strada interpoderale S.Chiera/Spinelli, a Est con le p.lle 155-173-e 85, e a Ovest con la p.lla 73. I fondi agricoli si identificano **nel Catasto Terreni del Comune di Santeramo in Colle (Ba) -Contrada Spinelli/Cellamare-al foglio 23 particelle 45-46-47-48-74-129-130-144 e al foglio 24 particelle 149-134-288-112-113-137-138-139-177-273-93-3-16-5-290.**Lo stato colturale dei suddetti appezzamenti è buono, i seminativi non presentano pietrame affiorante e seguono le pratiche agronomiche confacenti con le caratteristiche pedologiche Gli oliveti non presentavano uno stato vegetativo ottimale, soprattutto gli impianti datati, con

terreno inerbito e pietrame affiorante che denota una scarsa cura agronomica. L'intero lotto risulta occupato dal sig. a mezzo contratto precario oneroso con determinazione di durata stipulato con la procedura esecutiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA: Il fabbricato rurale ha una preesistenza ante 67 pertanto il CTU incaricato ha provveduto ad inoltrare e completare l'accatastamento del fabbricato insistente sulle p.lle 287 e 289 inoltrando la Dichiarazione DOCEFA con la quale si è effettuato il rilievo catastale immobiliare. Per quanto riguarda i fondi agricoli pertinenti al vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n°775 del 16/06/1999 e il PPTR approvato con delibera G.R. n°176 del 16/02/2015 pubblicata su BURP n°40 del 23/03/2015 i terreni :

□ Di cui al Fg.23, p.lle 45-36-47-48-74-129-130-144 risultano avere la seguente destinazione urbanistica: **"Zone per attività primarie di tipo"E1"**

□ Di cui al Fg 24; p.lle 3-5-93-134-138-149-177- per intero e le p.lle 16-112-113-137-139-273-288 in parte ricadono in **"Zone per attività primarie di tipo E1";.**

□ Le particelle 287-289 e le particelle 16-112-113-137-273-288 e 290 in parte ricadono in **"Aree E6"** contenenti elementi puntuali (pietrefitte, trulli, cappelle rurali) o lineari (percorsi) di interesse storico e/o archeologico;

□ le p.lle 16-112-113-273-290 del fg. 24 ricadono in parte su

strada. Per quanto attiene le disposizioni e i vincoli in materia ambientale e paesaggistica si rimanda all' art. 45 delle N.T.A. del PRG al C.D.U. quale parte integrante della presente relazione(allegato 7-8).

Con riferimento al P.P.T.R. vigente le particelle 45-46-48-74-129-130-144 distinte in catasto al foglio 23 ricadono:

Nell'ambito di Paesaggio "Alta Murgia"

Con riferimento alla particelle 48 e 129 distinte in catasto al Fg 23 ricadono nelle vicinanze di "Cigli e Ripe," come da Carta Idrogeomorfologica dell'Autorita' di Bacino della Puglia. Per quanto riguarda le particelle **149-134-288-112-113-137-138-139-177-273-93-3-16-5-290** distinte in catasto al foglio di mappa 24 ricadono nell'ambito di paesaggio "Alta Murgia" .

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, pertanto, ove necessario e ricorrendone i presupposti di legge e nei termini previsti avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 e normativa modificativa ed integrativa.

Prezzo base: euro 87.100,00.

Offerta Minima: euro 65.500,00.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.500,00.

LOTTO TRE:

Fondi rustici in agro di Santeramo in Colle alla contrada lago

laguardia. I ridetti fondi agricoli sono costituiti da due appezzamenti di terreno accorpatisi tra loro tali da costituire un unico corpo fondiario di forma irregolare. L'unità produttiva ricade nell'ambito dell'Alta Murgia ed è collocata nel sottostima di paesaggio "Barese Occidentale". Il paesaggio è caratterizzato da una morfologia nel complesso ondulata, con quote comprese tra i 350 ed i 500 metri s.l.m.. L'unità produttiva è delimitata sul lato frontale da muretto a secco mentre, sui restanti lati la perimetrazione, sempre in muretto a secco, non è continua ed è da ripristinare. I fondi si affacciano direttamente sulla strada comunale Lago La Guardia e l'accesso è impedito da un cancello in ferro battuto, di tipo carrabile, a due ante (foto n° 1). All'interno della p.lla 384 è presente un pagliaro o casedda di antichissima costruzione (foto n.ri da 10 a 13), in stato di avanzato abbandono, edificato con la tecnica del muro a secco con conci di pietra poste con la tecnica dell'opus incerto e volte in conci di pietra con sovrapposte tegole alla romana. Per via della vetustà non ottempera più alla sua funzionalità, (impermeabilizzazione delle volte che si presentano con vastissime aree a pioggia) che di fatto hanno reso instabile l'intera struttura, che presenta puntellature e pertanto andrebbe demolita in quanto risulterebbe antieconomico ristrutturarla. Gli appezzamenti confinano a nord con la Strada comunale Lagolaguardia, a sud con le p.lle 387-388-389, a Est con le p.lle 47-298-187-408 e a Ovest con la p.lla 46-48. L'unità colturale si presenta investita ad

olivo ed essenze arboree caratteristiche del paesaggio della Murgia, le piante di olivo della varietà Coratina sono disetanee, presentano sesto regolare ed è presente l'impianto irriguo . Il fondo rustico s'inserisce in un contesto agricolo a destinazione produttiva ordinaria olivicola e cerealicola. **Gli appezzamenti si identificano nel Catasto Terreni del Comune di Santeramo in Colle (Ba)-Contrada Lago Laguardia- al Foglio 33 particelle 382-384** . Lo stato colturale dei ridetti fondi in generale è discreto. Gli oliveti presentavano uno discreto stato vegetativo e nel complesso sono confacenti con la natura del terreno. L'intero lotto risulta occupato dal sig. Musci Rocco a mezzo contratto precario oneroso con determinazione di durata stipulato con la procedura esecutiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA: Secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n°775 del 16/06/1999 e il PPTR approvato con delibera G.R. n°176 del 16/02/2015 pubblicata su BURP n°40 del 23/03/2015 i terreni di cui al fg.33 p.lle 382 per intero e la p.lle-384 in gran parte risultano avere la seguente destinazione urbanistica: "Zone per attività primarie di tipo"E1" La p.lle 384, distinta in Catasto al foglio 33, ricade in piccola parte su strada. Con riferimento al P.P.T.R. vigente le p.lle 382-384 distinte in catasto al foglio di mappa 33 ricadono: nell'ambito di paesaggio "Alta Murgia" . Inoltre le particelle 382-384 distinte in catasto al foglio di mappa 33 ricadono nella zona di Protezione Speciale Idrogeologica di tipo B individuata dal Piano di Tutela delle Acque

della Regione Puglia.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, pertanto, ove necessario e ricorrendone i presupposti di legge e nei termini previsti avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 e normativa modificativa ed integrativa.

Prezzo base: euro 9.980,00.

Offerta Minima: euro 7.500,00.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 500,00.

LOTTO QUATTRO(in perizia lotto 1 bis):

Serra in profilato di ferro con copertura parziale in moduli fotovoltaici ed onduline in policarbonato con cisterna per la raccolta delle acque e fossa imhoff in Agro di Santeramo in Colle alla Contrada Viglione.

Trattasi di una serra da coltivazione fredda con tetto a doppia falda e a campata multipla, con impianto fotovoltaico a parziale copertura della falda posta a sud. La struttura portante è realizzata in acciaio zincato con rivestimento laterale, denominato "vetrata", in lastre rigide in policarbonato mentre ,la falda di copertura non occupata dall'impianto fv è costituita da pannelli translucidi alveolari. La serra, infatti, ha il tetto a doppia falda, la cui copertura è costituita, come anzidetto, a sud prevalentemente da moduli fotovoltaici,

mentre, la restante parte è costituita da pannelli traslucidi alveolari. Nel complesso occupa una superficie di circa 1.936 mq. La struttura poggia, perimetralmente, su di una trave in c. a. che costituisce le fondamenta delle strutture verticali ancorate ad essa con putrelle di ferro giuntato e bullonate di altezza 12 x 12. La struttura è dotata di impianto elettrico e impianto di irrigazione. La pavimentazione interna è costituita da terra di coltivazione. All'interno della serra sono presenti due vani prefabbricati di metallo coibentato posti uno sul lato nord-ovest e l'altro sul lato sud-ovest della stessa. Il generatore fotovoltaico è costituito da 420 moduli fotovoltaici, disposti in serie, opportunamente collegati tra loro tali, da formare 20 stringhe di 21 moduli ciascuno, distribuite sulle tre falde. L'impianto fotovoltaico è di tipo GRID CONNECTED, ossia connesso alla rete al fine di utilizzare energia fornita del gestore locale nelle ore in cui l'impianto non produce, e consegnare allo stesso l'energia prodotta in eccesso che viene contabilizzata costituendo un credito per l'utente. L'impianto è dotato di sistema di allarme, ed è collegato alla rete elettrica di bit dell'ente distributore tramite connessione di tipo trifase (400V-50Hz). Lo stesso è connesso in parallelo alla rete dell'esecutato in modo tale

da consentire sia l'autoconsumo dell'energia prodotta, sia l'emissione in rete dell'energia prodotta e non consumata, per cui viene classificato di tipo "Scambio sul Posto".

La serra è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle -Contrada Viglione- al Fg. 108 Part. 738, Sub. 1 Categoria D/10 Mq 1.936,00. L'immobile si presenta in buono stato d'uso e manutenzione nonostante l'uso pluriennale dello stesso, alcuni segni di degrado, dovuti all'abbandono della struttura, si evidenziano sui pannelli perimetrali posti ad est, a nord e a sud della struttura in quanto non sono stati effettuati interventi di riammodernamento e manutenzione nel corso degli anni. L'impianto fotovoltaico in seguito al furto, non risulta funzionante. Il costo di ripristino della piena funzionalità dell'impianto fotovoltaico è stato individuato in un valore di circa ad euro 26.000,00, più IVA che sarà a carico dell'aggiudicatario.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA: L'unità immobiliare in oggetto risulta essere conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Sussiste la legittimità della preesistenza in quanto, lo stato di fatto corrisponde al progetto asseverato e al titolo abilitativo rilasciato. Sussiste la corrispondenza fra lo stato di fatto e la documentazione catastale. L'immobile non ha subito variazioni. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, pertanto, ove necessario e ricorrendone i presupposti di legge e nei termini previsti avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 del

D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 e normativa modificativa ed integrativa.

Il lotto è inserito in Zona Agricola "E" del P. R. G. del Comune di Santeramo in Colle.

Prezzo base: euro 98.900,00.

Offerta Minima: euro 74.500,00.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00.

Gli immobili potranno essere visitati previo appuntamento telefonico con lo studio del professionista delegato nonché custode, Avv. Rosita Troilo al numero 080.5219335 nei seguenti giorni:

- dalle ore 15.00 alle ore 16.00 del mercoledì.

Bari, 24.10.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Rosita Troilo