

TRIBUNALE DI BARI

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 18/2017 R.G.E.**

La sottoscritta Avv. Francesca Lorusso, con studio in Bari, alla via Gioacchino Murat n.34, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari, dott.ssa Chiara Cutolo a norma dell'art. 591*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili di seguito descritti, con ordinanza resa in data 15.05.2020.

AVVISA

che il giorno **27 Maggio 2025, a partire dalle ore 15:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi** (con esclusione del Sabato e della Domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it> dei beni immobili di seguito specificati, siti nel Comune di Adelfia (Ba), analiticamente descritti nella perizia espletata dall'esperto nominato, Dott. Arch. Vito Console Pentrelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi:

\*\*\* \*\*

**LOTTO 3 (in perizia bene n.5)**

**-BENE N°5** piena proprietà (1/1) del terreno ubicato in Adelfia alla Contrada "Le Lame", costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta non coltivato, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 14 centiare (3014 mq). **Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 250, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 719, Qualità Vigneto uva da tavola.** Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, Lama Baronale (art.22.1 NTA) - IS.G.sf - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, scarpata fluviale (art.22.2

NTA) Si precisa che il terreno accatastato al Foglio 4 Particella 719 è soggetto ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica. In perizia v'è copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018. Dall'analisi del c.t.u. è stata accertata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale; il terreno risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazioni in essere né si rilevano diritti di servitù gravanti sul bene. Il terreno si presenta pressoché pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 135 m circa e forma trapezoidale.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del bene.

Il valore di stima del lotto tre è, pertanto

**Prezzo base ribassato: €. 2.472,34 (Euro duemilaquattrocentosettantadue/34)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad 1/4 del prezzo base): €. 1.854,26 (milleottococinquantaquattro/26)**

**Rilancio minimo: €. 500,00 (Euro cinquecento/00)**

\*\*\* \*\*

#### **LOTTO 4 (in perizia bene n.6)**

-**BENE N°6** piena proprietà (1/1) del terreno ubicato in Adelfia (BA) alla Contrada "Le Lame", per la sua interezza risulta privo di coltivazioni, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 90 centiare (3090 mq).

**Identificato al Catasto Terreni al Fg. 4, Part. 205, qualità Mandorleto.**

Autorizzazioni urbanistiche: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico

rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, Lama Baronale (art. 22.1 NTA) - IS.G.sf -

Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, scarpata fluviale (art.22.2 NTA). In

perizia v'è copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018. Dall'analisi del c.t.u. è stata accertata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale; il terreno risulta in

stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazioni in essere né si rilevano diritti di servitù gravanti sul bene. Il terreno si presenta pressoché pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 135 m circa con forma irregolare.

Il valore di stima del lotto quattro è, pertanto

**Prezzo base ribassato: €. 1.883,70 (Euro milleottocentottantatre/70)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad 1/4 del prezzo base): €. 1.412,78**  
(Euro millequattrocentododici/78)

**Rilancio minimo: €. 500,00 (Euro cinquecento/00)**

\*\*\* \*\*

### **LOTTO 6 (in perizia bene n.8)**

**-BENE N°8** piena proprietà (1/1) del terreno ubicato in Adelfia (BA) alla Contrada “Fieno”, privo di coltivazioni, con alberi sparsi e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Trattasi di un unico lotto costituito da quattro appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 28 are e 10 centiare (2810 mq). **Identificato al catasto Terreni al Fg. 6, Part. 1173, qualità Mandorleto – Fg. 6, part. 1174, qualità mandorleto –Fg. 6, part. 1175, qualità mandorleto, Fg. 6 part. 1176, qualità mandorleto.**

Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO  
Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, Lama Baronale (art.22.1 NTA). Inoltre per i terreni al foglio 6 particelle 1173 e 1174 - IS.I.api. - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.re – reticolo idrografico (art. 22.15 NTA) – parte in IS.I.api – invariante strutturale Assetto idrogeologico: ISI.re –reticolo idrografico (art. 22.15 NTA) – parte in IS.Iapi – Invariante strutturale Assetto idrogeologico: IS.I. ap: area ad alta pericolosità idraulica (art.22.15 NTA). Si precisa che i sopracitati terreni (1173-1174) sono soggetti, ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica. In

perizia v'è copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

Dall'analisi del c.t.u. è stata accertata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale; il terreno risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazioni in essere né si rilevano diritti di servitù gravanti sul bene. Il terreno si presenta pressoché pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 140 m circa con forma irregolare.

Il valore di stima del lotto sei è, pertanto

**Prezzo base ribassato: €. 1.284,75 (Euro milleduecentottantaquattro/75)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad 1/4 del prezzo base): €. 963,57**  
(Euro novecentosessantatre/57)

**Rilancio minimo: €. 500,00 (Euro cinquecento/00)**

\*\*\* \*\*

### **LOTTO 7 (in perizia bene n. 10)**

**-BENE N°10** piena proprietà (1/1) del terreno ubicato in Adelfia (BA) alla Contrada "Montepurgano", costituito da suolo agricolo caratterizzato dalla presenza di alberi non coltivati che necessitano di cure colturali, muri a secco bassi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Trattasi di unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 74 are e 80 centiare (7480 mq). **Identificato al catasto Terreni al Fg. 13, Part. 33, Qualità Mandorleto - Fg. 13, Part. 290, Qualità Mandorleto Fg. 13, Part. 291, Qualità Mandorleto.** Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.D - Valore paesaggistico relativo (art.21.3 NTA). In perizia v'è copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

Dall'analisi del c.t.u. è stata accertata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale; il terreno è privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazione in essere né si rilevano diritti di servitù gravanti sul bene. Il terreno si presenta pressoché pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 200 m circa, costituito da appezzamenti di forma regolare.

Il valore di stima del lotto sette è, pertanto

**Prezzo base ribassato: €. 3.621,08 (Euro tremilaseicentoventuno/08)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad 1/4 del prezzo base): €. 2.715,81**  
(Euro duemilasettecentoquindici/81)

**Rilancio minimo: €. 1.000,00 (Euro mille/00)**

\*\*\* \*\*

### **LOTTO 8 (in perizia bene n. 11)**

**-BENE N°11** piena proprietà (1/1) del terreno ubicato in Adelfia (BA) alla Contrada “Montepurgano”, privo di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Trattasi di unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 58 are e 07 centiare (5807 mq). **Identificato al catasto Terreni Fg. 13, Part. 150, Qualità Vigneto Fg. 13, Part. 160, Qualità Oliveto Fg. 13, Part.377, Qualità Oliveto.** Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.re reticolo idrografico (art.22.5 NTA) - parte in IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.ap Area ad alta pericolosità idraulica (art.22.15 NTA) I terreni accatastati al Foglio 13 particelle 150, 160, 377 sono soggetti ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica. In perizia v'è copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

Dall'analisi del c.t.u. è stata accertata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale; il terreno è in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazioni in essere né rilevano diritti di servitù gravanti sul bene stesso. Il terreno si presenta pressoché pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 210 m circa, costituito da appezzamenti di forma irregolare.

Il valore di stima del lotto otto è, pertanto

**Prezzo base ribassato: €. 3.123,53 (Euro tremilacentotrenta/53)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad 1/4 del prezzo base): €. 2.342,65  
(duemilatrecentoquarantadue/65)**

**Rilancio minimo: €. 1.000,00 (Euro mille/00)**

\*\*\* \*\*

### **LOTTO 9 (in perizia bene n. 12)**

**-Bene N° 12** - piena proprietà (1/1) del terreno ubicato in Adelfia (BA) alla Contrada “Montepurgano”. Il cespite oggetto della presente vendita è costituito da suolo agricolo, privo per la sua interezza di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Trattasi di unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 45 are e 45 centiare (4545 mq). **Identificato al catasto Terreni Fg. 13, Part. 297, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 347, Qualità Oliveto.**

Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO  
Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA). In perizia v'è copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

Dall'analisi del c.t.u. è stata accertata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale; il terreno è in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazioni in essere né si rilevano diritti di servitù gravanti sul bene stesso. Il terreno si presenta pressoché pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 210 m circa, con forma trapezoidale.

Il valore di stima del lotto otto è, pertanto

**Prezzo base ribassato: €. 3.055,89 (Euro tremilacinquantacinque/89)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad 1/4 del prezzo base): €. 2.291,92  
(duemiladuecentonovantuno/92)**

**Rilancio minimo: €. 1.000,00 (Euro mille/00)**

\*\*\* \*\*

### **LOTTO 10 (in perizia bene n. 13)**

**-Bene N° 13-** piena proprietà (1/1) del terreno ubicato in Adelfia (BA) alla Contrada “Pozzo Torno”. Il cespite oggetto del presente lotto risulta occupato per la sua interezza da vitigni non coltivati, che necessitano cure colturali, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Il suolo ha superficie complessiva circa 33 are e 06 centiare (3306 mq). **Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 32, Qualità Vigneto.** Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO  
Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.S - Invariante strutturale Assetto della Stratificazione Storica: corso d'acqua di interesse paesaggistico (art.22.11 NTA). In perizia v'è copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018. Dall'analisi del c.t.u. è stata accertata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale; il terreno è in stato di abbandono e con piante di vite non coltivate; non risultano contratti di locazioni in essere né si rilevano diritti di servitù gravanti sul bene stesso. Il terreno si presenta pressoché pianeggiante e con forma regolare.

Il valore di stima del lotto dieci è, pertanto

**Prezzo base ribassato: €. 2.133,93 (Euro duemilacentotrentatre/93)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad 1/4 del prezzo base): €. 1.600,45 (milleseicento/45)**

**Rilancio minimo: €. 500,00 (Euro cinquecento/00)**

\*\*\* \*\*

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Chiunque tranne il debitore ed i soggetti per cui vigono gli speciali divieti posti dalla legge, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato innanzi compiutamente descritto.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato, società Notartel S.p.A., <https://astepubbliche.notariato.it>. L'offerta, (con l'allegato file zip cifrato dal Ministero contenente i relativi documenti allegati), dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati,

domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per l'apertura della vendita telematica e, quindi **entro le ore 12,00 del 20 Maggio 2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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:

- 1.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 minorenni, 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:

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
6. la data delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
8. l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla **"Proc. Es. Imm. R.G.E. n. 18/2017 Trib. Bari lotto numero..." IBAN IT63A010050419900000018291**, acceso presso la BNL Agenzia Palazzo di Giustizia;
9. 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. 18/2017 R.G.E., lotto numero..... versamento cauzione"**;
10. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
11. 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;
12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
2. documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile relativa all'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali ("c.d. prima-casa e/o prezzo-valore") salva la facoltà di depositarla successivamente ma prima del versamento del saldo prezzo;
4. 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);
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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;

9. l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

**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 intestato alla procedura.**

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 congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il giorno della vendita il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile (è opportuno verificare i termini del servizio dell'Istituto bancario utilizzato per effettuare il bonifico).

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, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](https://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).

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società "Notartel S.p.A.";
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore ovvero è il sito <https://astepubbliche.notariato.it>;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato, Avv. Francesca Lorusso.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto b), ovvero <https://astepubbliche.notariato.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica. 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 <https://astepubbliche.notariato.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:

10. verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
11. verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
12. provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
13. 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;
14. dichiarerà aperta la gara.

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

### **GARA E AGGIUDICAZIONE**

**a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi a far data dalle ore 15:00 del 27 Maggio 2025 sino alle ore 15:00 del 04 Giugno 2025 fatto salvo il caso di extra time di seguito regolato.**

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

**b) In caso di unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata

connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

**c) In caso di più offerte valide**, si procederà a gara telematica asincrona sulla base dell'offerta più alta utilizzando come prezzo base quello risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci. La gara telematica si svolgerà secondo il sistema dei rilanci plurimi e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica che avrà fornito via pec a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà fornire offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio è previsto nella misura di **€. 500,00** (Euro cinquecento/00) per il lotto n.3; **€. 500,00** (Euro cinquecento/00) per il lotto n.4; **€. 500,00** (Euro cinquecento/00) per il lotto n.6; **€. 1.000,00** (Euro mille/00) per il lotto n.7; **€. 1.000,00** (Euro mille/00) per il lotto n.8; **€. 1.000,00** (Euro mille/00) per il lotto n.9; **€. 500,00** (Euro cinquecento/00) per il lotto n.10. Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mediante pec e sms) ogni rilancio effettuato.

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.

**d)** 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.

**e)** Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, 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 deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti 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.

### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

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

L'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- tramite la piattaforma preindicata “<https://astepubbliche.notariato.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 “<https://astepubbliche.notariato.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.

**g)** In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e gli stessi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. Inoltre l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del Delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile secondo il foglio di calcolo adottato dal Tribunale, presente sul sito internet di quest'ultimo.

**h)** Per quanto non specificamente disposto dal presente avviso di vendita e dall'ordinanza di delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato applicherà le relative norme processuali.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, e con ogni ragione ed azione, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva in cui si trovano. La vendita è a corpo e non a misura, per cui, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti, alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che gli stessi sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità saranno a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario dell'immobile potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il tutto senza alcun onere e responsabilità per la presente procedura.
- 5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, che potranno essere consultate sui siti internet di seguito indicati: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it).
- 6) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato.
- 7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità qui di seguito elencate: Banca Nazionale Del Lavoro, Via Dante 32/40 Bari; Monte dei Paschi di Siena, Via N. Dell'Arca 22, Bari, tel 080/5226384; Banca Intesa, Via A. Gimma 84, Bari, 080/5201217; Banca Popolare di Bari, C.so Cavour 84, Bari, 080/5274711; Banca Popolare Pugliese, Via De Cesare 23, Bari, 080/5216500; Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo 2, Santeramo in Colle 080/8828011; Banca Carige, Via A. Gimma 124 Bari 080/5227653; Banca Abulia, Via Tratta 7, Bitonto 080/3746866; Banca di Credito Cooperativo Conversano, Via Mazzini 52, Conversano 080/4093307; Banca Popolare di Novara, Viale della Repubblica 73, Bari 080/5475411; Banca Popolare Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura 080/8710790/794; Banca Carime, Via Calafati 112, Bari 080/5781111. Resta fermo che l'aggiudicatario potrà rivolgersi anche a banche diverse che offrono tale servizio.

#### PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita viene data pubblica notizia nei modi seguenti.

- a) Almeno 100 giorni prima della data della vendita il sottoscritto delegato chiederà la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), sul portale nazionale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e/o sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it). La richiesta di pubblicazione è unica per i predetti siti. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la



Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita. Nello stesso termine 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 vi provvederà per il tramite del Gestore designato "Notartel S.p.A."

b) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre: ad inserire l'avviso, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.; a redigere l'estratto per la pubblicità; ad affiggere 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; ad inviare l'estratto, attraverso idoneo servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione su un quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma III, c.p.c., con il servizio Postal Target per i residenti nelle vicinanze del bene staggito.

E' possibile ricevere maggiori informazioni dal Delegato alla vendita Avv. Francesca Lorusso (tel/fax 080.5230642, e-mail avv.francescalorusso@gmail.com).

Visite tramite il Portale delle vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Bari, lì 14 Febbraio 2025

Il professionista delegato  
*Avv. Francesca Lorusso*