

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Silvia Maggio Professionista Delegato alla Vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Marina Cavallo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 168/2021 R.G.E.I. Trib. di Bari, in virtù di ordinanza di delega del 30.01.2024 e provvedimento autorizzativo del 18.03.2026,

avvisa

che il giorno **23 luglio 2026** a partire dalle **ore 10.00** (udienza di vendita) e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica e, in caso di più offerte, eventuale gara telematica asincrona, degli immobili sotto indicati e analiticamente descritti nella perizia di stima dall'Ing. Maurizio Wiesel del 19.10.2022, depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 14.02.2023, e della perizia integrativa del 20.02.2026 relativa al Lotto 9, che dovranno essere consultate dagli eventuali offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO 6

Deposito ubicato a Putignano (BA) alla Via Derna, 12, piano 4, identificato presso il Catasto Fabbricati di Putignano al foglio 35, part. 652, sub. 12, categoria C2, classe 4, consistenza 8, sup. cat. 11 mq, rendita 33,4 €, piano 4. Trattasi di deposito posto al 4° piano (ultimo) di un fabbricato privo di ascensore.

Quanto alla verifica della corrispondenza catastale, nella relazione di stima a firma dell'Ing. Wiesel così si legge: «*Sussiste corrispondenza tra lo stato*

dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento».

Lo Stimatore ha, altresì, precisato che *«Il proprietario del locale al 4° piano ha adibito l'immobile a deposito (probabilmente in origine lavanderia in quanto è presente un lavabo di ampie dimensioni)».*

Con particolare riferimento alla verifica della regolarità edilizia, nella perizia dell'Ing. Wiesel così si legge: *«L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile».*

In relazione alle certificazioni energetiche, l'Esperto ha verificato che

- « Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico».

Lo Stimatore ha segnalato che *«non sono presenti vincoli e oneri condominiali. Non esiste condominio regolarmente costituito».*

Ad integrazione di tutto quanto già indicato nella relazione di stima dell'Ing. Weisel, si segnala che sul bene immobile risulta trascritto un decreto di sequestro conservativo (nota di trascrizione reg. gen. 59701 reg. part. 44482 del 6.12.2021) in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento che ha dato corso alla presente procedura esecutiva.

Superficie commerciale indicata dallo Stimatore: circa 4,60 mq.

Stato di occupazione: l'immobile oggetto di esecuzione risulta libero.

Prezzo base: € 659,80 (euro seicentocinquantanove/80).

Offerta minima ammissibile € 494,85 (euro quattrocentonovantaquattro/85).

Rilancio minimo di € 300,00.

*** * ***

LOTTO 7

Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 28, identificato al catasto terreni al Foglio n. 114, particella 28, qualità seminativo, classe 4, sup. 1 61 60 mq, reddito dominicale 33,38 €, reddito agrario 29,21 €. Trattasi di terreno agricolo coltivato a ortaggi.

Quanto alla verifica della corrispondenza catastale, nella relazione di stima a firma dell'Ing. Wiesel così si legge: *«Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento».*

In relazione allo stato conservativo, l'Esperto Stimatore ha precisato che *«Il terreno si trova in buone condizioni ed è coltivato ciclicamente secondo i periodi degli ortaggi».*

Con riferimento alle caratteristiche del terreno, l'Ing. Wiesel ha verificato che *«La superficie agricola utilizzata è pari all'80% circa del terreno; il terreno è coltivato a ortaggi secondo il ciclo annuale della produzione degli stessi; l'inizio della coltura non supera il quinquennio. Il terreno è pianeggiante e si trova a circa 200m sul livello del mare ed è facilmente accessibile da una strada secondaria rispetto alla SS172».*

Quanto alla regolarità edilizia, dalla perizia di stima si evince che: *«L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Trattasi di terreno coltivato a ortaggi senza recinzione con solo muretto a secco di confine».*

Superficie commerciale stimata dall'Esperto Stimatore: 16160,00 mq.

Stato di occupazione: l'immobile è locato con contratto di affitto di fondo rustico del 14.03.2021 registrato il 7.04.2021 al n. 006757 – serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bari, con inizio 15/03/2021 e scadenza 14/03/2036. Il contratto concerne anche la particella 207 che non è sottoposta a pignoramento.

Il canone mensile per la sola particella in vendita è stato stimato dall'Ing. Wiesel in € 83,00. I pagamenti sono, ad oggi, regolari.

Ai fini della opponibilità all'acquirente del contratto di affitto di fondo rustico ex art. 2923, comma II, c.c., si rappresenta che il predetto contratto non risulta trascritto sul terreno oggetto di vendita.

Prezzo base € 28.700,16 (euro ventoottomilasettecento/16).

Offerta minima ammissibile € 22.960,20 (euro ventiduemilanovecentosessanta/20).

Rilancio minimo di € 1.000,00.

*** * ***

LOTTO 9

Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 192, 195 e 196, identificato presso il Catasto Terreni al:

- foglio 114, part. 192, qualità area rurale, superficie 00 00 59 mq;
- foglio 114, part. 195, qualità pascolo arborato, classe U, superficie 3 10 67 mq, reddito dominicale 40,11 €, reddito agrario 8,02 €;
- foglio 114, part. 196, qualità seminativo, classe 3, superficie 00 15 00 mq, reddito dominicale 5,81 €, reddito agrario 3,1 €.

Il terreno è così descritto nella relazione dell'Ing. Wiesel:

«Part. 192 trattasi di area rurale.

Part. 195 trattasi di terreno per pascolo arborato.

Part. 196 trattasi di terreno agricolo».

Nella relazione di stima redatta dall'Esperto Stimatore, quanto alla corrispondenza catastale, così si legge: *«Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento».*

Quanto allo stato di conservazione del terreno, l'Ing. Wiesel ha precisato che *«Il terreno si trova in buone condizioni».*

Con riferimento alle caratteristiche dello stesso, ha affermato che *«La superficie del terreno è al servizio della XXXXX. Il terreno è pianeggiante e si trova a circa 200 m s.l.m.».*

Quanto alla regolarità edilizia, lo Stimatore ha verificato che *«L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente*

al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici».

Con relazione integrativa del 24.02.2026 l'Esperto Stimatore ha precisato che: *«a) Il pozzo artesiano non è ubicato all'interno della particella 196 (pignorata), ma della particella n. 209 (non pignorata). A tacitazione, il Sig. XXXXX ha fornito l'autorizzazione alla trivellazione all'emungimento del pozzo del 2000 (che riporta la originaria p.lla 22 dalla quale è derivata la 209) e il rinnovo del 2023 dove è chiaramente indicata la nuova particella (209); b) La particella 196 che, con la 192 e la 195 forma il "Lotto 9", è vendibile anche se il Sig. XXXXX ha esibito cessione gratuita di suolo da destinare a standard – asservimento e vincolo a parcheggio privato giusta atto a ministero Notar Paola Pepe del 12-12-2003 che interessa questa particella, peraltro citato a pag. 76 della relazione di stima; c) la particella 209 del fg 114 non è gravata da esecuzione immobiliare».*

L'Esperto Stimatore ha altresì precisato che *«sulla particella 196 grava un vincolo di destinazione a parcheggio privato».*

La superficie commerciale stimata dall'Esperto Stimatore è: 32.626,00 mq.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Prezzo base € 6.525,20 (euro seimilacinquecentoventicinque/20).

Offerta minima ammissibile € 4.893,90 (euro quattromilaottocentonovantatre/90).

Rilancio minimo di € 1.000,00.

*** * ***

LOTTO 10

Complesso immobiliare ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro, part. 211, identificato presso il catasto fabbricati del Comune di Conversano:

- foglio 114, part. 211, sub. 2, categoria D3, rendita 15825 €;
- foglio 114, part. 211, sub. 3, categoria D3, rendita 13470 €;
- foglio 114, part. 211, sub. 1, categoria D3, rendita 36480 €.

Trattasi di un lotto composto da tre edifici adibiti a camere da letto con bagno, piscina con spogliatoi annessi, zona parcheggio e ingresso da strada privata con accesso dalla SS172, oltre ad un locale adibito a cucine e servizi nella masseria storica con gazebo esterno in giardino e camere al primo piano della medesima struttura, oltre due zone parcheggio.

In particolare, il complesso immobiliare, attualmente destinato ad uso alberghiero/ristorante, si compone: di una hall di ingresso autonoma con zona bar-prima colazione, una sala di ingresso, bagni e una stanza per la direzione. Al sottostante piano interrato vi è un vasto deposito di circa 1000 mq. Al servizio della struttura vi è una piscina con spogliatoi dedicati. Fanno parte della struttura 18 stanze tutte con bagno privato e con bagno per disabili nella percentuale di legge, completo con accesso dal giardino sotto un porticato. Al piano inferiore vi sono dei depositi. All'ingresso ci sono parcheggi per circa 5600 mq e un bosco con un pozzo di 3000 mq. L'intera area occupa una superficie di circa 24000 mq.

L'area oggi destinata al ristorante si compone di una struttura avente depositi, servizi, quattro sale ristorante, due salette, bagni, due vani direzione uffici, zona filtro, pasticceria, cucina, vano preparazione piatti, pizzeria, spogliatoio e bagno per il personale, cinque camere da letto con annessi WC. Esternamente vi è un parcheggio di circa 2000 mq e un grande giardino con laghetto e gazebo per ricevimenti. L'accesso avviene dalla strada privata che collega la SS172.

Nella relazione di stima redatta dall'Esperto Stimatore, quanto alla corrispondenza catastale, così si legge: *«Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Il Sub. 1 del Foglio 114 Part. 211 risulta registrato al Catasto Fabbricati, distinto per variazione nel classamento del 26/09/2012 protocollo n. BA0358365 in atti dal 26/09/2012 variazione di classamento n. 40709.1/2012, e per costruzione del 21/10/2011 protocollo n. BA0495388 in atti dal 21/10/2011 costituzione n. 9697.1/2011. Il Sub. 2 del Foglio 114 Part. risulta registrato al Catasto*

Fabbricati, distinto per variazione nel classamento del 26/09/2012 protocollo n. BA0358366 in atti dal 26/09/2012 variazione di classamento n. 40710.1/2012, e per costruzione del 21/10/2011 protocollo n. BA0495388 in atti dal 21/10/2011 costituzione n. 9697.1/2011. Il Sub. 3 del Foglio 114 Part. 211 risulta registrato al Catasto Fabbricati, distinto per variazione nel classamento del 26/09/2012 protocollo n. BA0358366 in atti dal 26/09/2012 variazione di classamento n. 40710.1/2012, e per costruzione del 21/10/2011 protocollo n. BA0495388 in atti dal 21/10/2011 costituzione n. 9697.1/2011».

Quanto allo stato conservativo del compendio immobiliare, l'Ing. Wiesel ha precisato che *«Il complesso alberghiero, di recente costruzione, è costituito da hall, stanze, depositi e servizi, parcheggio, zona piscina con annessi spogliatoi e boschetto. Le strutture e gli ambienti esterni sono in buono stato di conservazione. Il complesso del ristorante è composto dalla Omissis, da un parcheggio scoperto, servizi, un giardino con laghetto e gazebo per ricevimenti. Le strutture e gli ambienti esterni sono in buono stato di conservazione. Vi si accede facilmente da una strada privata che collega alla SS172.»*.

Lo Stimatore ha verificato la sussistenza di parti comuni e, nello specifico, *«fossa Imhoff, strada di accesso»* e ha precisato che *«avendo attribuito l'area dove è presente la fossa Imhoff alla zona ristorazione, l'accesso per manutenzione o altro costituirà una servitù a favore della zona alberghiera che graverà sulla zona ristorazione»*.

Con riferimento alle caratteristiche costruttive, l'Esperto ha descritto il compendio pignorato come di seguito riportato:

«ALBERGO

Esposizione: tutte e quattro a seconda dei blocchi delle camere da letto, nord-sud per la hall

Altezza interna utile delle stanze 2,95 m, della hall fino a 3,75 m

Str. verticali: muratura e cemento armato

Solai: laterocemento piani

Copertura: piana non praticabile

Pareti esterne ed interne: rifinite con intonaco e pittura civile

Pavimentazione interna: ceramica, grès

Infissi esterni ed interni: legno e alluminio

Scale esterne in muratura e cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti esistenti, a norma e certificati

Terreno esclusivo: giardino, parcheggio, boschetto e zona piscina con spogliatoi

Posto auto: posti auto scoperti

Vani deposito e per impianti adiacenti al piano interrato

RISTORANTE

Esposizione: tutte e quattro i lati dell'edificio

Altezza interna utile varia da un minimo di 2,90 m a un massimo di 4,60 m

Str. verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: piana non praticabile

Pareti esterne ed interne: rifinito con intonaco e pittura civile

Pavimentazione interna: grès

Infissi esterni ed interni: legno

Volte: a vela e a botte all'interno dell'edificio

Scale interne in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti esistenti, a norma e certificati

Terreno esclusivo: giardino con laghetto e area parcheggio ristorante

Posto auto: posti auto scoperti

Vani deposito, piccola cantina e servizi per impianti al piano interrato».

Quanto alla regolarità edilizia, lo Stimatore ha verificato che «L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. In

data 18/12/2003 il Comune di Conversano ha rilasciato PdC n. 72 (pratica edilizia 516/S.U. inerente all'ampliamento dell'insediamento turistico ricettivo). In data 31/05/2005 il Comune di Conversano ha rilasciato PdC n. 141 (pratica edilizia 516/S.U./1 inerente all'ampliamento dell'insediamento turistico ricettivo). In data 30/10/2006 il Comune di Conversano ha rilasciato PdC n. 251 (pratica edilizia 516/S.U./2 quale variante in corso d'opera inerente all'ampliamento dell'insediamento turistico ricettivo). In data 20/12/2016 veniva presentata domanda per ottenere il certificato di agibilità. In data 24/01/2013 è stata presentata SCIA protocollo 2050 per interventi di completamento piscina e zone annesse. Per la realizzazione di un gazebo posto di fronte al ristorante in un'area a verde, un vano depuratore, una tettoia ad uso deposito, un gabbiotto custode e una struttura frangisole, l'Azienda Agricola Omissis ha presentato domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi in data 10/12/2014 e ha pagato la relativa oblazione e inoltrato al Comune tutta la relativa documentazione. Per il ritiro del PdC in sanatoria il Comune di Conversano ha risposto alla pec del CTU riportando che il PdC in Sanatoria è ritirabile dietro la corresponsione di 535,00€».

Quanto alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità, lo Stimatore ha verificato che:

- « *Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico».*

La superficie commerciale stimata dall'Espero Stimatore è: 18.156,50 mq.

Stato di occupazione: gli immobili costituenti il lotto 10 sono attualmente occupati in forza di contratto di *Affitto di ramo di azienda* del 19/02/2021 a Ministero Notaio Tommaso Messa repertorio 3663 e raccolta 3032 registrato a Bari il 23/02/2021 al numero 7838, fatta eccezione di una

piccola porzione della particella censita al fg. 114, part. 211, sub. 1, rimasta nella disponibilità dell'esecutato.

In relazione a tale contratto l'Esperto ha quantificato il valore della locazione degli immobili in € 8.000,00 mensili che risultano regolarmente pagati sino alla mensilità di ottobre 2025.

Detto contratto ha decorrenza 19.02.2021, con durata di anni nove, rinnovabili per altro periodo di anni nove. Quanto al canone di affitto, all'art. 3 prevede: *«Il canone di affitto viene concordemente fissato per tutta la durata del contratto in euro 96.000,00 (novantaseimila) oltre iva con le seguenti precisazioni. Le parti concordemente sin da ora stabiliscono che, nel caso di nuove pandemie o eventi di altro genere non addebitabili all'affittuario che determinino la sospensione dell'attività per ordine dell'autorità amministrativa, detti eventi saranno considerati cause di forza maggiore e l'affittuario sarà interamente esonerato dalla corresponsione del canone di affitto per tutto il periodo di chiusura e solo per quello. Nel caso di nuove pandemie od eventi di altro genere non addebitabili all'affittuario che determinino la riduzione dell'attività per ordine dell'autorità amministrativa il canone di locazione verrà proporzionalmente ridotto con riferimento al calo del fatturato avendo come riferimento il fatturato dei due anni precedenti all'evento. Si precisa, inoltre, che la società affittuaria entro la fine dell'anno pagherà il canone di affitto, così come stabilito, attraverso rate annuali. Dopo il terzo anno di contratto, il canone annuo di affitto si intenderà automaticamente aumentato ad euro 120.000 (centoventimila) nel caso in cui il fatturato annuo della società sia superiore ad euro 3.000.000 (tremilioni) e solo per le annualità in cui si verificano tali presupposti; fermo restando che per le annualità in cui il fatturato annuo torni ad essere inferiore a euro 3.000.000 tremilioni il canone annuo sarà di 96.000 (novantaseimila) euro. I canoni verranno corrisposti posticipatamente, con le precisazioni di cui infra, attraverso modalità compatibili con la normativa che limita l'utilizzo del denaro contante, per la convenuta durata novennale del presente*

contratto, entro il 31 dicembre di ogni anno; il primo scadrà il 31 dicembre 2021 e sarà calcolato proporzionalmente ai giorni trascorsi dalla data odierna fino alla prefata scadenza».

Il ridetto contratto è opponibile all'eventuale aggiudicatario, sia pure nei limiti del novennio ex art. 2923 c. 2 c.c.

Prezzo base € 3.121.875,00 (euro tremilionicentovenutnoottocentosettantacinque/00).

Offerta minima ammissibile € 2.341.406,25 (euro duemilionitrecentoquarantunoquattrocentosei/25).

Rilancio minimo di € 30.000,00.

*** * ***

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto.

Ognuno tranne i debitori è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato Astalegale.net s.p.a., operante sulla piattaforma web *spazioaste.it*.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 16.07.2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta a nome di uno o più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario (con allegazione della procura) o di un avvocato, nel caso in cui partecipi per persona da nominare.

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., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

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 che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicata, 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "PROC. ESEC. IMM. n. 168/2021", con codice IBAN IT 34 L 01005 04199 000000005831 acceso presso la BNL, ag. Palazzo di Giustizia;
- 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. 168/2021 R.G.E., lotto n. _____ (da specificare), 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, altresì, essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del

soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **venticinque per cento (25%) del prezzo offerto**, giusta provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione del 18.03.2026, 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 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 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, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a.;
- b) il portale del gestore della vendita telematica, sul quale avrà luogo la vendita telematica, è operante sulla piattaforma web *spazioaste.it*;
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale *spazioaste.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, avrà luogo tramite l'area riservata del sito *spazioaste.it*, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed 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.

4. Gara e aggiudicazione

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi, a far data dal 23.07.2026 sino alle ore 10.00 del 30.07.2026, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente 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.

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 a 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.

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

- tramite la piattaforma *spazioaste.it* sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;
- g) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie al numero telefonico 02 800 300 21 oppure a garaimmobiliare@astalegale.net del Gestore designato per la vendita Astalegale.net. Ulteriore assistenza è fornita anche dal Delegato alla vendita Avv. Silvia Maggio (tel. 080.9643000, email: s.maggio@lslex.com). Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 14 aprile 2026

Il professionista delegato

Avv. Silvia Maggio