STUDIO LEGALE
AVV. MICHELE CARNEVALE
VIA CALEFATI 158 - 70122 BARI

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 253/2010 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Michele Carnevale, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Bari e nell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. del Tribunale di Bari, delegato dal Giudice dell'Esecuzione per le operazioni di vendita nella procedura in epigrafe *ex* art. 591-*bis* c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 18 GIUGNO 2027 (diciotto giugno duemilaventisette), a partire dalle ore 17.00 (diciassette) e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e di eventuali giorni festivi), vale a dire sino alle ore 17.00 (diciassette) del giorno 25 GIUGNO 2027 (venticinque giugno duemilaventisette)**, procederà alla vendita senza incanto esclusivamente con modalità telematica asincrona *ex* art. 24 del D.M. 32/2015 del seguente:

LOTTO UNICO

- complesso immobiliare esteso catastalmente per ha 8.04.81, sito in agro di Gioia del Colle (BA), nelle vicinanze dell'aeroporto militare, a 6 Km circa dal centro abitato, dal quale è raggiungibile dalla via Lagomagno, proseguendo per circa 4 Km per strada Lago Scalcione, svoltando a destra per strada Saluterno per poi incontrare sulla sinistra, dopo circa 1,2 Km, il cancello d'ingresso al cespite. Il complesso immobiliare è composto da:

A) masseria padronale costituita da una porzione originaria di un'antica costruzione (risalente all'ottocento), di due piani fuori terra, di circa 390 mq e da una porzione di recente costruzione, al piano terra, di circa 101 mq, destinata alla realizzazione di un deposito/rimessa, ancora allo stato rustico; la struttura originaria è a muratura portante, con solai voltati, copertura piana con masso a pendio e pluviali in metallo, finiture di medio livello con facciate intonacate, balconi delimitati da ringhiere metalliche, infissi in legno e vetrocamera; gli interni presentano pareti intonacate o faccia a vista, pavimenti in gres, porte in legno e tramezzatura in laterizio e cartongesso.

La masseria è fornita: di un ingresso sul lato sud, di tre ingressi sul lato ovest e di due ingressi sul lato est; il piano terra è suddiviso in un ingresso, un bar, una sala riunioni, un ripostiglio e un deposito; due corpi scala consentono l'accesso al piano superiore composto da n. 5 (cinque) camere con bagno e da n. 2 (due) terrazzi, di complessivi 142 mq, su cui è installato un impianto solare termico per produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario; l'edificio è, inoltre, dotato di impianti di aria condizionata e di riscaldamento. A detta porzione ristrutturata e utilizzata per il ricovero degli avventori, è stata aggiunta una nuova costruzione al piano terra, sul lato nord, di circa 101 mq, indicata in permesso di costruire come "locali non residenziali" (deposito e autorimessa), realizzata in muratura portante (blocchi di tufo), solai in laterocemento e copertura piana con masso a pendio; la struttura si presenta a rustico, con tramezzature in cartongesso e priva di infissi. La masseria è circondata da un'area di circa 1.400 mq, pavimentata con chianche e mattonelle autobloccanti, delimitata su tre lati da una siepe di Chamaecyparis leyland, mentre sul lato sud, antistante l'ingresso, è occupata da un'aiuola parzialmente pavimentata con chianche, su cui si trovano due gazebo in metallo e pvc, all'ombra di un grande leccio.

B) Sale ristorante/ricevimenti: struttura articolata in n. 4 (quattro) sale ricevimenti, un deposito, una zona bar, un'area cucine e servizi, due vani accessori e un giardino attrezzato di circa 5.000 mq. La prima sala (indicata nella perizia di stima come "sala A"), con pianta a forma rettangolare, ha una struttura mista con pilastri in cemento armato e muratura portante costituita da blocchi di tufo, copertura a doppia falda in legno lamellare, rivestita con coppi in cotto e dotata di grondaia e pluviali in metallo per lo smaltimento delle acque meteoriche; l'immobile, posto su un piano rialzato rispetto all'area esterna, è delimitato sui lati sud ed ovest da un terrazzino pavimentato con

lastre di pietra, raggiungibile tramite una scala costituita da cinque gradoni; la sala ha una superficie di 384 mq, un'altezza media pari a 4,05 m e confina a nord con la cucina, a est con la zona bar, a sud ed ovest con l'area esterna; sebbene detto immobile sia stato indicato negli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire n. 117/2005 come destinato a stoccaggio di prodotti agricoli, è attualmente utilizzato come sala ricevimenti con una capacità ricettiva di circa 180 posti. La seconda sala (indicata nella perizia di stima come "sala B"), dalla pianta a forma rettangolare, ha una struttura a scheletro indipendente con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana, con masso a pendio attrezzata con pluviale in rame; ha una superficie di 80 mq, un'altezza media pari a 3,9 m, e confina a nord con porticato e zona bar, a est con il deposito, a sud e a ovest con l'area esterna; sebbene sia indicata, negli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire, come deposito, essa è attualmente utilizzata come sala ristorante con una capacità ricettiva di circa 30 posti. La terza sala (indicata nella perizia di stima come "sala C"), riportata in permesso di costruire come sala pranzo, di forma assimilabile ad un rettangolo, ha una struttura mista con pilastri in cemento armato e muratura portante costituita da blocchi lapidei, faccia a vista, copertura a doppia falda in legno lamellare, rivestita con coppi in cotto e dotata di grondaia e pluviali in metallo per lo smaltimento delle acque meteoriche; all'interno del volume della sala si trovano una cucina e un servizio igienico, con pareti parzialmente rivestite in gres; la "sala C" ha una superficie di 255 mq, un'altezza media pari a 3,9 m, una capacità ricettiva di 80 posti e confina a nord e a est con l'area esterna, a sud con la "sala D" e con l'area esterna e a ovest con una porzione della cucina e l'area esterna. La quarta sala (indicata nella perizia di stima come "sala D"), dalla pianta a forma rettangolare, è stata realizzata su un basamento in calcestruzzo, in appoggio alla parete sud della "sala C", ha una struttura in legno, copertura a doppia falda in legno lamellare, rivestita con coppi in cotto ed è dotata di grondaia e pluviali in metallo per lo smaltimento delle acque meteoriche; ha una superficie di 168 mq, un'altezza media pari a 3,9 m, una capacità ricettiva di 80 posti, e confina a nord con la "sala C" e sugli altri tre lati con l'area esterna; non è riportata nelle planimetrie allegate al permesso di costruire. Il deposito è costituito da un vecchio fabbricato rurale, dalla pianta a forma rettangolare, con struttura in muratura portante costituita da blocchi lapidei intonacati, copertura a doppia falda rivestita da lamine sottili di pietra scistosa denominate "chiancarelle" e dotato di canna fumaria, grondaia e pluviali in metallo per lo smaltimento delle acque meteoriche; ha una superficie di circa 70 mq e confina a nord con il porticato, a est e sud con area esterna e a ovest con la "sala B". La zona bar, dalla forma irregolare, funge da disimpegno, consentendo l'ingresso alla "sala A", alla "sala B" e all'area destinata ai servizi igienici; vi si accede attraverso un porticato, costituito da tre arcate laterali e una frontale, realizzato con pilastri in materiale lapideo e solaio in latero-cemento; dal lato ovest della zona bar, si giunge ai servizi igienici, con pavimenti e pareti rivestiti di piastrelle in gres ed infissi in legno; occupa una superficie di 85 mq e confina a nord con area esterna, a est con area esterna e porticato, a sud con la "sala B" e a ovest con la "sala A" e con i servizi igienici; è riportata negli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire come tettoia in legno. L'area cucine e servizi, dalla pianta a forma irregolare, ha una struttura mista con pilastri in cemento armato e muratura portante costituita da blocchi in materiale lapideo, copertura piana con masso a pendio; l'area adibita a cucina ha una superficie di 458 mq, è riportata in permesso di costruire come "cucina con annessi locali per la lavorazione e l'immagazzinamento dei prodotti da somministrare agli avventori" ed è composta da spogliatoi e servizi igienici per il personale, magazzino, dispensa, zona lavanderia e cucina. I vani accessori sono costituiti da un locale tecnico, di circa 12 mq, avente struttura in muratura portante, copertura a doppia falda rivestita con coppi in cotto con grondaia e pluviale in metallo e da un forno in pietra con antistante bancone per la lavorazione delle pizze, ubicato all'interno di una struttura in legno, di 20 mq, coperta da una doppia falda con coppi in cotto e grondaia e pluviale in metallo; proseguendo in direzione sud, si trova il patio antistante la "sala D", un cortile pavimentato con piastrelle in gres e delimitato da siepi rampicanti e muretti a secco; confinano a nord, est e sud con

area esterna e a ovest con l'area cucina. Il giardino attrezzato, dell'estensione di circa 4.000 mq, è formato da un prato misto di graminacee con alberi di ulivo, carrubo e piante di cycas; sul versante ovest della "sala A", alle spalle di una siepe di Chamaecyparis leyland, si trova un'area di circa 1.000 mq pavimentata in ghiaino.
C) Complesso di quattro trulli, formato da quattro coni comunicanti a due a due, che formano due camere con bagno utilizzate per la ricezione turistica, oltre ad un piccolo vano tecnico di 23 mq; i trulli, di antichissima costruzione, sono costituiti da un "basamento" a pianta circolare, in muratura portante, tinteggiato a calce, e una "volta" a cupola rivestita esternamente da "chiancarelle" (lamine sottili di pietra scistosa), terminante con il tradizionale "pinnacolo"; il vano tecnico è in muratura portante, tinteggiata a calce, copertura piana, con masso a pendio, pareti intonacate, pavimento a chianche. Alle spalle dei trulli, sul lato nord dietro una siepe di Leyland, c'è un'area incolta di circa 2.300 mq, dove è posta una piscina in fase di costruzione.
D) Capannone, di circa 235 mq, realizzato in muratura portante con blocchi di calcestruzzo a vista, copertura a doppia falda, in lamierino coibentato, disposta su una struttura costituita da travi e pilastri in metallo e con grondaia e pluviali in metallo per lo smaltimento delle acque meteoriche; il manufatto, indicato in permesso di costruire come stalla, è utilizzato per lo stoccaggio di attrezzature di vario genere e si presenta privo di finiture e dei setti murari interni rappresentati nelle tavole di progetto; sul lato ovest del fabbricato, una porzione della falda (di circa 118 mq) costituisce la tettoia di copertura di n. 5 (cinque) box, in metallo e legno, per lo stallo degli animali; alle spalle del lato est del capannone, si trova la concimaia di circa 55 mq, realizzata in calcestruzzo.
E) Vigneto: fondo agricolo di ha 1.50.00 circa, coltivato a vigneto, non irriguo, di uva da vino "Primitivo", in buono stato, costituito da piante di circa 10 anni di età, allevate ad alberello e disposte in filari, con un sesto d'impianto 2 X 1.
F) Ciliegeto: fondo agricolo di ha 4.10.81, posto sul lato nord del complesso agrituristico, coltivato a ciliegeto, non irriguo, in buono stato, costituito dal 1500 piante di circa 14 anni di età, principalmente appartenenti alla cultivar "Ferrovia", disposte con un sesto d'impianto regolare di 5 m X 5 m.
G) Pertinenze: il complesso immobiliare è dotato di un'area di pertinenza di circa 15.000 mq, costituita da una strada privata di accesso (particella 85) in brecciolino di 638 mq; un recinto, di 1.085 mq, per la stabulazione libera degli animali, delimitato da paletti in legno; un'area di 3.600 mq pavimentata in ghiaino, includente la porzione vincolata a parcheggio di 441,45 mq; un giardino di circa 10.000 mq, organizzato in aiuole ornamentali delimitate da piccoli muretti in pietra, parzialmente pavimentato con chianche e mattonelle autobloccanti, con al suo interno una cisterna di accumulo acqua in pietra, dei gazebo in alluminio coperti da teli in pvc, dei giochi per bambini e delle strutture per lo stallo dei cani.
Il complesso immobiliare confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con le particelle 81, 130, 29, 54, 90, 88, 86, strada Saluterno, particelle 24, 78, 84 del foglio 110 del Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle ed è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle (BA) al foglio 110:

- particella 21, qualità: fabbricato rurale, ha 00.2.40;
- particella 22, qualità: fabbricato rurale, ha 00.44.96;
- particella 23, qualità: vigneto, classe 3, ha 00.60.65, reddito dominicale € 39,15, reddito agricolo € 25,06;
- particella 79, qualità: seminativo, classe 4, ha 00.63.82, reddito dominicale € 19,78, reddito agricolo € 16,48;
- particella 80, qualità: seminativo, classe 4, ha 00.01.04, reddito dominicale € 0,32, reddito agricolo € 0,27;
- particella 82, qualità: seminativo, classe 4, ha 02.82.31, reddito dominicale € 0,32, reddito

agricolo € 0,27;

- particella 83, qualità: seminativo, classe 4, ha 00.93.25, reddito dominicale € 28,90, reddito agricolo € 24,08;
- particella 85, qualità: pascolo arb., classe 2, ha 00.6.38, reddito dominicale € 0,82, reddito agricolo € 0,46;
- particella 87, qualità: seminativo, classe 5, ha 01.47.13, reddito dominicale € 22,80, reddito agricolo € 30,39;
- particella 89, qualità: seminativo, classe 5, ha 01.02.87, reddito dominicale € 15,94, reddito agricolo € 21,25.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 851.260,00 (ottocentocinquantunomiladuecentosessanta/00)
Offerta minima per la partecipazione, pari al 75% della base d'asta: euro 638.445,00
Rilancio minimo in caso di gara: euro 10.000,00 (diecimila/00)

Dalla documentazione in atti, allegata alla consulenza tecnica d'ufficio, risulta, tra l'altro, quanto segue:
- il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Gioia del Colle in data 22/8/2011, indica che le particelle afferenti al lotto insistono nella destinazione "Zona agricola di tipo E3" del P.R.G. di detto Comune e ricadono nell'Ambito Territoriale esteso "C" del P.U.T.T./P Regionale approvato con delibera G.R. n. 1748/2000, nonché in Zona di Protezione speciale (Z.P.S.) e Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.); l'area è sottoposta a vincolo idrogeologico;
- le particelle 82 e 83 derivano dalle particelle 19 e 20, per frazionamento del 18/5/2001 n. 1970.1/2001, protocollo n. 159388;
- tutti i cespiti sono sprovvisti dei certificati di agibilità;
- tutti i fabbricati non sono censiti nel N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano), mancano delle relative planimetrie catastali e sono riportati nell'elenco dei fabbricati non dichiarati pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio;
- la masseria padronale risulta censita solo al Catasto Terreni come fabbricato rurale e, pertanto, necessita di accatastamento al N.C.E.U., con un costo approssimativo quantificato dal consulente d'ufficio in circa euro 3.000,00; con il permesso di costruire n. 117/05, è stato autorizzato un ampliamento di detta masseria, relativo sia al primo piano sia al piano terra, che non è stato realizzato;
- i trulli non necessitano di titoli abitativi, ma vanno comunque accatastati al N.C.E.U., con un costo approssimativo indicato dal consulente d'ufficio di euro 1.500,00;
- un contratto di locazione ad uso commerciale, avente ad oggetto «tre sale ristorante con annesse cucine e giardino di 5000 mq riportate in Catasto Terreni di Gioia del Colle al foglio 110 particelle 22 e 23», è stato stipulato dal debitore esecutato in data 23/11/2009 e registrato a Gioia del Colle il 2/12/2009 al n. 9612, serie 3, con durata sino al 23/11/2021;
- nell'intero complesso immobiliare, è stata riscontrata la realizzazione di una cubatura in esubero per la volumetria residenziale pari a 2.180,26 mc;
- il nominato perito d'ufficio, in riferimento alle riscontrate difformità edilizie, ha rilevato che: 1) allo stato, è possibile sanare una volumetria pari a 732,34 mc corrispondente alla "sala B" (312 mc), alla zona bar (331 mc) e al locale forno (60 mc) o, in alternativa, alla "sala D" (655 mc); 2) le altre unità immobiliari non possono essere attualmente sanate, ma devono essere riportate alla loro destinazione originale ovvero rimosse, a meno di una aggiunta di nuova superficie da vincolare.

Per quanto concerne il suddetto lotto unico, i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto - Dott.ssa Agr. Alessandra Pezzuto - che deve essere consultata dall'offerente - visitando anche il sito www.asteannunci.it - ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero di Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ che rimanda al sito web del Gestore designato dal Giudice dell'Esecuzione GRUPPO EDICOM (EDICOM FINANCE SRL ED EDICOM SERVIZI SRL) all'indirizzo https://www.doauction.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo https://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

2) L'offerta - comprensiva dei documenti da allegare - dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso di vendita telematico e, dunque, **entro le ore 12.00 del giorno 11 GIUGNO 2027 (undici giugno duemilaventisette)**, 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.

3) 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.

4) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c., e dovrà contenere quanto previsto dall'art. 12 del D.M. 32/2015, ovverosia:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o Partita 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..

5) 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 Delegato quale referente della procedura;
- 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 sul conto corrente intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 253/10 RGE", avente il seguente IBAN: **IT27F0100504199000000080409**, che dovrà riportare la causale "Proc. esecutiva n. 253/10 RGE, lotto unico, 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.

6) 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.

7) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di **cauzione** una somma pari (e 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 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 G.E., 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).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il Gestore designato per la vendita telematica è GRUPPO EDICOM (EDICOM FINANCE SRL ED EDICOM SERVIZI SRL).
b) Il portale del Gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it.
c) Il referente della procedura**,** incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato Avv. Michele Carnevale.

ESAME DELLE OFFERTE

a) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.
b) 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 del Gestore designato, 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.
c) 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.

d) 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.

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con inizio il giorno 18 GIUGNO 2027 (diciotto giugno duemilaventisette), a partire dalle ore 17.00 (diciassette) e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e di eventuali giorni festivi), vale a dire sino alle ore 17.00 (diciassette) del giorno 25 GIUGNO 2027 (venticinque giugno duemilaventisette), 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, anche in caso di mancata presentazione, 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 nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, 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, comma 1, c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli articoli 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*, comma 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* articoli 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis*, comma 3, n. 7, c.p.c.). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice, 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 www.doauction.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.doauction.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 e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che è espressamente esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal G.E. e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..
h) In caso di aggiudicazione il Delegato trasmetterà telematicamente alla Cancelleria entro il giorno lavorativo successivo, escludendo il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) L'immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La presente vendita giudiziaria non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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.
In ogni caso ove occorra l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40, sesto comma, Legge n. 47/1985, richiedendo a sua cura e spese eventuali concessioni edilizie in sanatoria, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.
2) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La partecipazione alla

vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, che potranno essere consultate, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it ovvero al sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it ovvero al portale di GRUPPO EDICOM all'indirizzo www.asteannunci.it. Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio.

PUBBLICITÀ

Della presente vendita verrà data pubblica notizia nei modi seguenti, in conformità all'ordinanza di delega:

a) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita stessa, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente maggiore diffusione, a cura di GRUPPO EDICOM, che provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità: affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita (trattandosi di Comune diverso dal capoluogo), nonché all'invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;

b) almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita, ad inserire il presente avviso di vendita sul portale del Ministero di Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"; GRUPPO EDICOM provvederà a curarne la pubblicazione sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.bari.it e www.giustizia.bari.it.

INFORMAZIONI E VISITA DEL BENE

Ai sensi dell'art. 560 comma 5, quarto periodo c.p.c., in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/2016, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/2016, la richiesta di visita al bene deve necessariamente avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, 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.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite presso il sottoscritto Custode/Delegato (tel. 080.5235741, cell. 338.8388938, e-mail studiocarnevale@gmail.com).

Si precisa che il prezzo base indicato nel presente avviso di vendita è stato fissato a seguito di precedenti esperimenti di vendita andati deserti; il prezzo base indicato nella perizia di stima è di euro 2.989.092,00.

Bari, lì 21/10/2026.

Il Professionista delegato
Avv. Michele Carnevale

Firmato digitalmente da

MICHELE CARNEVALE

CN = MICHELE CARNEVALE
SerialNumber = TINIT-CRNMHL72A18E038T