TRIBUNALE DI BARI

RGE 163/2023 **GE Dott. Ruffino Antonio**

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto, Avv. Giuseppe Giustino, con studio in Bari, Via Melo n. 185 (tel. 080.5211918 – pec: giustino.giusepperosario@avvocatibari.legalmail.it), professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Antonio Ruffino, in virtù di ordinanza del 18.09.2024,

AVVISA

che il giorno **09/04/2027** a partire dalle ore 11,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino alle ore 11,00 del **16/04/2027** si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona (tramite il gestore designato **Gruppo Edicom** mediante la piattaforma web doauction.it come da provvedimento del Ge del 10.02.2025 di sostituzione Gestore della vendita), dei beni sottoindicati, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dell'esperto Arch. Dalena Maurizio allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e 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. E più precisamente:

Lotto Unico: Piena proprietà dei seguenti immobili siti in Putignano – S.C. La Russa n. 24:

- Immobile sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 202, rendita €846,99;
- Immobile sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto fabbricati al foglio 68, particella 80, sub 5, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 130, superficie catastale totale mq 177, rendita €2.020,90;
- Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 332, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 13 are 72 ca, rendita domin. €2,83 agra. €3,54;
- Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 335, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, consistenza 04 are 38 ca, rendita domin. €1,47 agra. €1,24;
- Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 341, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 02 are 40 ca, rendita domin. €0,50 agra. €0,62;

- Terreno sito a Putignano (BA) in Strada Comunale La Russa n. 24, individuato in Catasto terreni al foglio 68, particella 342, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 4, consistenza 05 are 60 ca, rendita domin €1,16 agra. €1,45.

I due immobili siano fisicamente indipendenti e hanno accesso autonomo sia da viabilità pubblica che da area pertinenziale interna e gli stessi sono dotati di unico impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, hanno unica rete elettrica così come unica è la rete fognaria e di adduzione idrica.

L'immobile riportato al catasto fabbricati al foglio 68 particella 80 sub 4 è un'abitazione alla quale si accede attraverso area pertinenziale esterna scoperta dotata di cancello, direttamente dalla strada Comunale La Russa n. 24. Dalla stessa area pertinenziale di cui sopra, attraverso una scala, è possibile raggiungere l'immobile ubicato al piano seminterrato. Un'altra scala opposta alla precedente invece, conduce al lastrico solare sovrastante l'appartamento. Sul lastrico solare è ubicato un impianto fotovoltaico Ener20 costituito da 20 pannelli, non di proprietà della debitrice e per il quale la stessa non è riuscita a fornite alcun dato contrattuale in merito. L'immobile di cui al foglio 68, particella 80, sub 5, ubicato al piano seminterrato, è adibito a trattoria, con un'ampia sala, annesso locale filtro, bagno ad uso esclusivo del personale, cucina e dispensa. Il ristorante, bagno e cucina, presentano, sul fronte ovest, delle finestre alte. Vi sono, poi, dei bagni ad uso della clientela, dotati di antibagno. Si rileva la presenza di due cisterne, una ubicata al di sotto dell'immobile al piano primo e l'altra nell'area pertinenziale sovrastante il locale tecnico. Il piano seminterrato ha una pertinenza esterna pavimentata. All'esterno vi è un vano adibito a locale tecnico con relativo ripostiglio. Per quanto concerne i terreni che circondano l'edificio, anch'essi facenti parte del lotto unico, si presentano incolti e non adoperati per alcun tipo di coltura o piantagione. Al momento della redazione della perizia, il piano primo era autorizzato ad ospitare attività di bed and breakfast.

Il summenzionato compendio è meglio identificato e descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Maurizio Dalena, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione di stima può essere consultata visitando anche il sito www.asteannunci.it, www.tribunale.bari.it, nonché il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/, ovvero presso lo studio del professionista delegato.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Prezzo base: €153.562,50 (Euro Centocinquantatremilacinquecentosessantadue/50).

Offerta minima ammissibile: €115.171,88 (Euro Centoundicimilacentosettantuno/88).

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

SITUAZIONE URBANISTICA , CATASTALE ED EDILIZA.

Si ritrascrive quanto rilevato nell'elaborato peritale.

Le particelle su cui insiste il compendio oggetto di pignoramento, distinta al catasto al foglio 68, sono le nn. 80-332-335-341-342 e ricadono all'interno della zona urbanistica P.R.G.: zona E1 – Zone agricole produttive (Art. 77 N.T.A.). Comprendono le aree del territorio caratterizzate da attività agricola produttiva.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Vincolo della destinazione agricola e di quella eventuale di trasformazione dei prodotti agricoli;
- Lotto minimo per i nuovi insediamenti ST min. = 1 ha;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per impianti per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli insediamenti delle residenze agricole Iff = 0,03 mc/mq;
- Verande: max 40% della superficie utile residenziale;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature tecniche per l'agricoltura Iff = 0,08 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria per attività connesse con l'agricoltura e la zootecnia Iff = 0,07 mc/mq;
- Per le aziende zootecniche è consentito realizzare tettoie provvisionali, aperte sui quattro lati, adibite a riparo animali e/o foraggi;
- Per comprovate necessità di superare l'indice Iff per attrezzature tecnologiche, è ammessa la deroga;
- Non è ammessa deroga per la dimensione del lotto minimo;
- Per comprovate necessità di sviluppo aziendale dell'azienda agricola esistente il Consiglio Comunale può autorizzare progetti con Iff non superiori a 0,15 mc/mq fermo restando il lotto minimo;
- Altezza massima, escluse le attrezzature tecniche H max = 7.60 m;
- Negli edifici ad uso agricolo non vi possono essere abitazioni;
- Negli edifici ad uso abitazione non vi possono essere locali per il ricovero degli animali;
- La distanza minima tra i locali per il ricovero degli animali e le abitazioni sarà di m 7.50;
- Distanza minima dal ciglio stradale degli edifici: 20 m;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.

Per gli edifici esistenti, che non ricadano nelle norme di cui all'inventario da stilarsi da parte della A. C., sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;

- risanamento igienico - edilizio;
- risanamento e ristrutturazione con possibilità di aumento della superficie
utile Su del 15% una tantum.

Ove la domanda di concessione edilizia sia presentata dal fittuario coltivatore diretto, il contratto di fitto e l'autorizzazione del proprietario ad eseguire le opere, rappresentano titolo per ottenere la concessione edilizia gratuita. Il proprietario, a spese del fittuario richiedente la concessione, asservirà con atto pubblico i suoi terreni necessari al vincolo di inedificabilità per le opere autorizzate.

Per quanto concerne invece la rispondenza alle norme contenute nel PPTR Puglia D.G.R. 1103/2021, l'intero LOTTO è caratterizzato dai seguenti contesti:

- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi – UCP Paesaggi rurali

Per quanto concerne gli UCP "paesaggi rurali" secondo il PPTR, In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

a1) compromissione degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare: dei muretti a secco e dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo, a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive; dei caratteri geomorfologici come le lame, le serre, i valloni e le gravine. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alle normali pratiche colturali, alla gestione agricola e quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate;

a2) ristrutturazione edilizia e nuova edificazione che non garantiscano il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali;

a3) trasformazioni urbanistiche, ove consentite dagli atti di governo del territorio, che alterino i caratteri della trama insediativa di lunga durata;

a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, nel rispetto degli

obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

b1) realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo.

L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterando la struttura edilizia originaria, senza comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non incidendo in modo significativo nella lettura dei valori paesaggistici.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi;

c2) manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;

c3) realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) rinaturalizzazione, manutenzione, restauro, conservazione e valorizzazione delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche, dei manufatti e delle architetture minori.

5. Per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree identificate come paesaggi rurali dal PPTR assumono carattere prescrittivo:

a) per i manufatti rurali

- Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
- Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;
- Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;

b) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile

- Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

c) per le trasformazioni urbane

- Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano;

- Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;

d) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture

- Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;

e) per la progettazione e localizzazione di aree produttive

- Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

Relativamente al Certificato di destinazione urbanistica per le particelle relative ai terreni, ossia foglio 68 332, 335, 341, 342, si allega lo stesso reperito nella documentazione di accesso agli atti.

Inoltre l'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 4 (piano primo), presenta le seguenti difformità:

- realizzazione di un tramezzo di separazione tra ingresso e disimpegno;
- realizzazione di un tramezzo per ottenere un'ulteriore camera da letto;

L'immobile, individuato al foglio 68 particella 80 sub. 5, presenta le seguenti difformità:

- abbattimento di tramezzo di separazione in bagno e antibagno, nel servizio igienico alla sinistra della zona filtro.

Tali difformità sono state riportate nel rilievo allegato alla relazione. La costruzione dell'immobile risale al 1981. Lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo effettuato, presuppone che lo stesso abbia bisogno di semplici opere di manutenzione ordinaria, per la conservazione dello stesso. Il CTU è riuscito a recuperare la seguente documentazione urbanistica attestante la realizzazione dell'immobile:

- Concessione edilizia in Sanatoria n.649/92-200 del 1/10/1992.
- Permesso di Costruire n.39/2007 del 15/12/2011.
- Denuncia di Inizio Attività n. 262/2007 del 18/07/2007.
- Certificato di Agibilità del 08/10/2013.

Relativamente all'attività di B&B ubicata presso l'immobile al piano primo di cui al subalterno 4, il Ctu ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio SUAP, recuperando la seguente documentazione:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2315 del 10/04/2007.

Per quanto concerne il confronto tra le pratiche edilizie menzionate e la situazione rilevata, si riscontrano le stesse difformità già rilevate nel confronto con la planimetria catastale.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i

presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni. Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima.

OFFERTE DI ACQUISTO

Ognuno tranne il debitore (e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile 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 Gruppo Edicom.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e pertanto l'offerta dovrà essere presentata entro le 12,00 del giorno **02/04/2027,** 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, 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). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che 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 dell'offerta minima nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione). È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "PROC ESEC IMM N. 163/2023 RGE", Iban IT 34 W 01005 04199

000000009339 presso la BNL Agenzia di Palazzo di Giustizia di Bari;

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "PROC ESEC IMM N. 163/2023 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.

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 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 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 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).

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati; la partecipazione alla vendite giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali aggiornate.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società GRUPPO EDICOM. Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari (ovvero al momento la piattaforma web doauction.it). Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale 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.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

GARA ED AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, 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 nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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 indicata precedentemente 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 escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto - c.d. sospensione feriale) secondo Cass. n. 18421/2022, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo nonché a trasmettere entro il medesimo termine la dichiarazione di antiriciclaggio. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca

dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente. L'aggiudicatario, in ogni caso, oltre all'importo dell'aggiudicazione, sarà tenuto al versamento, secondo le summenzionate modalità, degli oneri anche fiscali e tributari (e IVA se dovuta), diritti e spese conseguenti la vendita, il cui importo sarà successivamente comunicato a cura del Delegato. 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 istituzionale di quest'ultimo.

L'aggiudicatario è tenuto altresì a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231, e dell'art. 585, comma 4, c.p.c..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli condominiali, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, il pagamento dell'imposte di registro, ipotecarie e catastali, Iva se dovuta etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. È altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso del professionista delegato per gli incombenti successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione vincoli pregiudizievoli e per l'assistenza all'eventuale mutuo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel

decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio del bene all'aggiudicatario.

La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica, entrambe agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul "portale vendite pubbliche" nonché sui siti internet www.asteannunci.it - www.tribunale.bari.it - www.giustizia.bari.it, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura. La partecipazione alla vendita inoltre presuppone la conoscenza dello stato dei luoghi.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato Giuseppe Giustino in Bari alla Via Melo n.185, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.00 alle ore 20.00 previo appuntamento telefonico al numero 080/5211918; visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 490 cpc della presente vendita sarà data pubblica notizia:

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

b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it. 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.

c) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo, 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., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito

l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 3) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari ovvero sul portale www.fallcoaste.it a cura della Società Zucchetti Software Giuridico.

Bari, 17.11.2026 **Avv. Giuseppe Giustino**



Firmato digitalmente da:
Giustino Giuseppe Rosario
Firmato il 17/11/2026 17:28
Seriale Certificato: 6380651
Valido dal 17/06/2026 al 17/06/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA