

**TRIBUNALE DI BARI  
AVVISO DI VENDITA  
primo esperimento**

**Procedura Esecutiva n.24/2020 R.G.Es.**

Io sottoscritto avv. Rosanna Verdini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marina Cavallo, con ordinanza emessa in data 18 settembre 2024 ed alla quale espressamente si rinvia

**AVVISO**

che a partire dal giorno **27/04/2026, alle ore 10,00**  
**e, in caso di gara, fino alle ore 10,00 del giorno 05/05/2026**

**2026**, procederò alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma Notartel s.p.a. delle porzioni immobiliari, quale meglio descritte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. e mnto di procura notarile, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12 del giorno 20/04/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.**

**L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che, il coniuge, tramite il partecipante renda la dichiarazione ex art. 179 C.C.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale di cui risultano i poteri oppure la procura o la delibera che ne giustifichi i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TNR del bonifico effettuato per il versamento della 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 della tessera sanitaria del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale) 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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*;
- *se l'offerta non è fatta personalmente ma a mezzo mandatario, 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 24/2020 R.G.Es. al seguente IBAN IT 85 0070 5604 0000 0006 0100 420 presso la Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Murgia - Filiale di Bari.

**Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 24/2020 R.G.Es. Lotto .... versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per la vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n.24/2020 R.G.Es., secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato

sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

## **MODALITÀ DI DELIBERAZIONI DELLE OFFERTE**

### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA FRA GLI OFFERENTI:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale NOTARTEL s.p.a.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito NOTARTEL s.p.a., 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito

dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara 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 del prolungamento.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista **delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### **VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al presente giudizio divisionale il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, eccezion fatta nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi di un mutuo ipotecario per acquisire la provvista necessaria al saldo del prezzo.

In tal caso si procederà alla contestuale emissione del decreto di trasferimento con stipula del contratto di mutuo nel quale il funzionario dell'Istituto bancario consegnerà gli assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura Esecutiva.

In virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta potranno richiedere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 – 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabilite.

Per informazioni più dettagliate i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito di seguito elencati:

- Banca Nazionale del Lavoro, via Dante n. 32/40, Bari tel.0805245347;
- Monte dei Paschi di Siena, via N. dell'Arca 22, Bari, tel.0805226384;
- Banca Intesa, via A. Gimma n. 84, Bari, tel 0805201217;
- Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n. 84, Bari, 0805274711;
- Banca Popolare Pugliese, via De Cesare n. 23, Bari, tel.0805216500;
- Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo n. 2, Santeramo in Colle, tel.0808828011;
- Banca Credito Cooperativo di Conversano, via Mazzini n.52, Conversano, tel.080/4093307;
- Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura, tel.0808710790/794.

Unitamente al saldo del prezzo, al fondo spese così come quantificato, salvo rimborso e/o conguaglio, l'aggiudicatario è obbligato a compilare il modulo, opportunamente fornito dal professionista delegato medesimo, nel rispetto della normativa di cui al Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n.231, cosiddetta antiriciclaggio, al fine di consentire l'adeguata verifica della provenienza dei fondi con i quali è stato possibile acquistare l'immobile offerto in vendita.

Le spese di trasferimento e conseguenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

### **INFORMAZIONI URBANISTICHE.**

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'aggiudicazione, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, nonché a quanto descritto nella perizia tecnica e successiva integrazione redatte dall'ing. Cosimo

Marasciulo, nell'ambito della presente procedura, alla quale espressamente si rinvia e dalla quale risulta che, quanto offerto con il presente avviso:

la costruzione offerta al LOTTO UNO è stata edificata in data anteriore all'entrata in vigore della legge quadro n.1150/1942, (per quanto concerne i trulli e la porzione immobiliare attigua; il locale deposito esterno, invece, risulta edificato in data anteriore all'uno settembre 1967 ed è stato oggetto di aggiornamento DOCFA di rettifica come da variazione del 5 maggio 2021 protocollo BA 0139246.

I terreni offerti ai LOTTI UNO e DUE, rientrano nelle zone indicate nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Castellana Grotte in data 23 dicembre 2025, protocolli n. 33490/2025 e 33493/2025.

L'aggiudicatario, in relazione alle difformità per le quali vi siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere, in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate da me, avv. Rosanna Verdini, presso lo studio a Bari, al Corso Vittorio Emanuele II, n. 143.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve pervenire 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.

Maggiori informazioni presso lo studio del predetto professionista delegato al seguente recapito telefonico 080/5246569.

Ai sensi dell'art.490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia mediante: inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

## LOTTO UNO

**Porzioni immobiliari in piena proprietà site in agro di Castellana Grotte, alla contrada Centrone Piccolo, raggiungibili dalla S.P. 96 direzione Alberobello, su cui si innesta la Strada Comunale Pozzo d'Ippolito, che porta alla Strada Comunale Centrone Piccolo su cui si attesta il tratturo interpoderale di accesso agli immobili costituiti da terreno antistante i due trulli comunicanti tra loro adiacenti ad un casolare rialzato mediante gradini in blocchi di pietra.**

**Il casolare si compone di una prima stanza - ingresso area da finestra e, da questo vano si accede a sinistra ad una stanzetta adiacente ed ad un piano scantinato (avente accesso attraverso una botola) a destra an vano - camera da letto sinistra; a nord - ovest si attesta un forno in pietra del tipo "a trullo" ed un piccolo locale ripostiglio a pianta quadrata realizzato con blocchetti in cemento del tutto autonomo rispetto agli altri fabbricati innanzi descritti.**

**il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione; risulta distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castellana Grotte al foglio 38, particella 238, subalterno 1, strada Comunale Centrone Piccolo n.12, categoria A/4, classe IV, vani 4^, mq.118, piano T, - S1, escluse aree scoperte mq.112, rendita Euro 299,55;**

**ed in Catasto Terreni del Comune di Castellana Grotte al foglio 38, particelle**

**-- 237, uliveto, classe III, are 35 ca 31, strada Comunale Centrone Piccolo, reddito dominicale Euro 10,94, reddito agricolo Euro 9,12;**

**--80, porzione AA, uliveto, classe III, superficie catastale are 41 ca 13, reddito dominicale Euro 12,75, reddito agrario Euro 10,62; porzione AB, seminativo arborato, classe II, superficie are 21 ca 23, reddito dominicale Euro 12,61, reddito agrario euro 8,22.**

**Si precisa che la sola particella 80 del foglio di mappa 38 è gravata da canone enfitetico così come indicato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.**

Pertanto, preliminarmente all'emissione del decreto di trasferimento, a cura della procedura della scrivente rappresentata e con oneri a carico dell'aggiudicatario sarà inoltrata istanza al Comune di Castellana Grotte per la quantificazione degli oneri di affrancazione.

**Prezzo base: Euro 76.500,00**

**Offerta minima: Euro 57.375,00**

**Rilancio minimo: Euro 5.000,00**

## **LOTTO DUE**

**Porzioni immobiliari, in piena proprietà, aventi accesso dalla Strada Comunale Centrone Piccolo in agro di Castellana Grotte aventi accesso attraverso un varco nel muretto a secco che lo separa dalla strada. Il terreno caratterizzato da importanti dislivelli si presenta con alberi da frutto ed è delimitato da muretti a secco; di fronte al varco carrabile ci sono i resti di una struttura collabente, completamente privo di copertura.**

**L'unità collabente risulta distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Castellana Grotte al foglio 38, particella 307, subalterno 1, strada Comunale Centrone Piccolo snc, piano T, categoria F/2.**

**Il fondo rustico, invece, risulta distinto in Catasto Terreni del Comune di Castellana Grotte, al foglio 38, particella 308, seminativo – arborato, classe III, ha 1 are 12 ca 23, reddito dominicale Euro 46,37 reddito agrario Euro 40,57.**

**Prezzo base: Euro 12.000,00**

**Offerta minima Euro 9.000,00**

**Rilancio minimo Euro 500,00**

**Si precisa che, come già indicato nel presente avviso gli immobili costituenti il LOTTO UNO ed il LOTTO DUE sono offerti in piena proprietà.**

**Bari, 8 gennaio 2026**

**avv. Rosanna Verdini**