

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
Procedura esecutiva n. 411/2023 R.G.E.
(delega n. 88/2025)

Il sottoscritto, Dott. Goffredo Frola, con studio in Bari, Via Benedetto Cairoli n. 105, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Marina Cavallo, in virtù di ordinanza del 01/04/2025,

AVVISA

che dalle **ore 16,00 del giorno 22 maggio 2026**, per cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, dei beni sottoindicati siti in Valenzano (BA), analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Oronzo Caradonna E più precisamente:

LOTTO UNICO

- Compendio immobiliare (industriale/artigianale) sito in Valenzano (BA) S.P. 70 Ceglie – Adelfia al km 1,30, costituito da n. 7 corpi di fabbrica, ricadenti all'interno di un lotto recintato, di superficie complessiva mq 26.160,00 ca, di cui mq 6.500,00 ca coperta e mq 17.660,00 ca scoperta;
- Compendio immobiliare, costituito da n. 10 terreni agricoli in agro del comune di Valenzano (BA) della superficie complessiva di mq 21.381,00, ubicati nella zona retrostante rispetto al compendio precedentemente menzionato, senza che vi sia la possibilità di avere accesso diretto dalla stessa S.P. 70 Ceglie – Adelfia

Nel N.C.E.U. del Comune di Valenzano (BA):

- **Il compendio immobiliare (industriale/artigianale) costituito da n. 7 fabbricati:**
 - foglio 22, particella 206, subalterno 1 graffato con le particelle 625-836-837-838-858, categoria D1 (opificio), Rendita catastale € 28.405,13;
 - foglio 22, particella 206, subalterno 2, categoria C6 (autorimessa), classe 4, consistenza 100 m2, Rendita catastale € 247,90

- **Compendio immobiliare costituito da n. 10 appezzamenti di terreno agricolo, di superficie complessiva mq 21.381,00, censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con i seguenti identificativi:**

- foglio 22, particella 262 - mandorleto 3^ superficie are 40.26, R.D. € 11,44, R.A. € 5,20;
- foglio 22, particella 733 - uliveto 2^ superficie are 31.62, R.D. € 17,96, R.A. € 10,61;
- foglio 22, particella 231 - uliveto 4^ superficie are 09.43, R.D. € 3,17, R.A. € 2,68;
- foglio 22, particella 140 - uliveto 2^ superficie are 31.62, R.D. € 17,96, R.A. € 10,61;
- foglio 22, particella 800 - mandorleto 3^ superficie are 22.00, R.D. € 6,25, R.A. € 2,84;
- foglio 22, particella 177 - mandorleto 3^ superficie are 22.38 R.D. € 6,36, R.A. € 2,89;
- foglio 22, particella 139 - mandorleto 3^ superficie are 08.32 R.D. € 2,36, R.A. € 1,07;
- foglio 22, particella 272 - mandorleto 3^ superficie are 17.15, R.D. € 4,87, R.A. € 2,21;
- foglio 22, particella 281 - vigneto 4^ superficie are 13.72, R.D. € 4,61, R.A. € 5,31;
- foglio 22, particella 287 - mandorleto 3^ superficie are 17.31 , R.D. € 4,92, R.A. € 2

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

- L'immobile risulta libero.

Prezzo base: €994.965,00

(novecentonovantaquattromilanovecentosessantacinque/00) oltre iva se dovuta;

Offerta minima: €746.224,00(settecentoquarantaseimiladuecentoventiquattro/00) oltre iva se dovuta;

Rilancio minimo: € 10.000,00 (diecimila/00).

DESCRIZIONE DEI BENI, VINCOLI ED ONERI

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima depositata telematicamente in data 11/11/2024 a firma dell'esperto, Ing. Oronzo Caradonna che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio e ci si riporta integralmente anche per quanto concerne la provenienza, gli abusi e l'eventuale sanabilità degli stessi, la ricostruzione analitica del ventennio antecedente il pignoramento dei beni, le formalità, gli oneri, pesi e/o vincoli giuridici, gravami ipotecari e trascrizioni pregiudizievoli nonché all'assoggettabilità Iva dei beni in caso di aggiudicazione.

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.

Nella perizia di stima il Ctu evidenzia che l'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da:

- **compendio immobiliare (industriale/artigianale) costituito da n. 7 fabbricati**, delimitato da una recinzione in muratura dell'altezza di circa mt 3,00, di superficie complessiva mq 24.160 ca, di cui mq 6.500,00 ca di superficie coperta e mq 17.660 ca di superficie coperta

Si precisa che la menzionata consistenza dell'intero lotto, valutata in mq 24.160 ca, al pari di tutte le consistenze dei fabbricati di cui si compone lo stesso compendio, è stata determinata dall'elaborazione di dati rilevati da un drone in quanto, le condizioni in cui vertono gli stessi fabbricati, nonché anche la rinvenuta presenza di materiale in fibra di amianto, non hanno consentito di poter effettuare misurazioni con strumenti tradizionali; risultando questi ultimi fabbricati non suscettibili di una destinazione estranea alle loro caratteristiche senza radicali trasformazioni e trattandosi, altresì, di beni strumentali con cessione riveniente da una Impresa, **sconta un regime di iva obbligatoria;**

- **compendio immobiliare costituito da n. 10 terreni agricoli** della superficie complessiva di mq 21.381,00, ubicati nella zona retrostante rispetto al compendio precedentemente menzionato, privi di accesso diretto dalla stessa S.P. 70 Ceglie – Adelfia (trattasi di terreni interclusi); il compendio in oggetto **sconta un regime di esenzione da iva** in quanto trattasi di terreni agricoli.

PROVENIENZA E CONFINI

Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 206, sub. 1, graffato con le particelle 625 - 836 - 837 - 838 - 858, categoria D1 e al foglio 22, particella 206, sub. 2, categoria C/6 sono pervenuti alla Società debitrice "*****" in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Pasquale Maddalena Notaio di Capurso del 17.10.1974 - Rep. 7395/1088, trascritto a Bari in data 15.11.1974 ai nn. 27286/25608.

Il compendio immobiliare in oggetto confina con strada pubblica su due lati e proprietà di terzi

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

su un lato.

Si precisa che quest'ultimo citato immobile viene riportato sia nel verbale di pignoramento che nella pedissequa nota di trascrizione, come censito al Catasto Terreni al foglio 22, ptc. 206.

Per i seguenti immobili che sono stati oggetto di trasferimento con il citato atto di compravendita del 17.10.1974, vale fare le seguenti precisazioni:

- *l'unità immobiliare censita al Catasto Terreni con il fgl 22, ptc. 207, are 23.44 è stata soppressa ed inglobata nella particella 206;*

- *le unità immobiliari censite al Catasto Terreni con il foglio 22, particella 206 (ha 1.26.77), particella 836 (are 1.40), particella 837 (are 5.39) particella 625 (are 34.06), particella 838 (are 1.12) risultano essere derivate dalle originarie particelle 2 del foglio 24 e 206 e 625 del foglio 22;*

L'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al **foglio 22, particella 262** di qualità mandorleto classe 3[^] e consistenza are 40,26 è pervenuto alla Società debitrice "*****." in virtù dell'**atto di compravendita** a rogito del Dott. Pietro Speranza Notaio in Valenzano **del 4.09.1974, Rep. 9122/1518, trascritto a Bari in data 10.09.1974 ai nn. 22124/20741.**

L'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 733** di qualità uliveto classe 2[^] e consistenza are 31.62 è pervenuto alla Società debitrice "*****" in virtù dell'**atto di compravendita** a rogito del Dott. Pasquale Maddalena Notaio in Capurso **del 23.12.1974, Rep. 7535/1153, trascritto a Bari in data 18.01.1975 ai nn. 1306/1219.**

L'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 231** di qualità uliveto 4[^] e are 09.43, è pervenuto alla Società debitrice "*****" in virtù dell'**atto di compravendita** a rogito del Dott. Antonio Macchia Notaio in Carbonara **del 18.02.1981, Rep. 57531/15488), trascritto a Bari in data 5.03.1981 al n. 7028/6155.**

L'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 140** di qualità uliveto 2[^] e consistenza are 31.62 è pervenuto alla Società debitrice "*****." in virtù dell'**atto di compravendita** a rogito del Dott. Nicola Macchia Notaio in Gravina di Puglia **del 7.04.1986, Rep. 7438/2101, trascritto a Bari in data 29.04.1986 al n. 13465/10940.**

L'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 800** di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 22.00 è pervenuto alla Società debitrice "*****" in virtù dell'**atto di compravendita** a rogito del Dott. Nicola Macchia Notaio in Grumo Appula **del 26.01.1989, Rep. 11763/3036, trascritto a Bari in data 23.02.1989 al n. 8242/6932.**

Gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 177**, di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 22.38 e **particella 139** di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 8.32, sono pervenuti alla Società debitrice "*****" in virtù dell'**atto di compravendita** a rogito del Dott. Marisa Gusman Notaio in Ceglie del Campo **del 18.12.1989, Rep. 65487/5447, trascritto a Bari in data 16.01.1990 al n. 2320/2013.**

Gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 272**, di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 17.15, **particella 281**, di qualità vigneto 4[^] e consistenza are 13.72 e **particella 287**, di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

17.31), sono pervenuti alla Società debitrice “*****” in virtù di **atto di compravendita** a rogito del Dott. Nicola Macchia Notaio in Grumo Appula **del 12.09.1990, Rep. 16387/3702, trascritto a Bari in data 10.10.1990 al n. 36543/28272;**

**LEGITTIMITA' URBANISTICA E/O SANABILITA' EDILIZIA DEL BENE:
I fabbricati costituenti porzione del compendio immobiliare (industriale/artigianale)
censiti con i seguenti identificativi catastali:**

- **foglio 22, particella 836** (corrispondente al “*fabbricato n. 1*” riportato sul rilievo ottenuto con l’impiego del drone), originariamente destinato a “*uffici*”;
- **foglio 22, particella 837** (corrispondente al “*fabbricato n. 2*” riportato sul rilievo ottenuto con l’impiego del drone), originariamente destinato a “*servizi*”;
- **foglio 22, particella 206, sub. 1** (corrispondente al “*fabbricato n. 3*” riportato sul rilievo ottenuto con l’impiego del drone), originariamente destinato a “*stabilimento lavorazione*”,
sono stati realizzati in virtù del “Nulla osta per l’esecuzione lavori edili” rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - pratica n. 32.

Le menzionate destinazioni dei fabbricati sono quelle che sono state tratte dagli elaborati grafici di progetto allegati al citato titolo abilitativo. A tal proposito si evidenzia la circostanza che i primi due menzionati immobili presentano degli “abusì minori” consistenti in una diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita dal citato titolo abilitativo. I relativi oneri, necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, sono stati debitamente defalcati dal loro valore di mercato.

Foglio 22, particella 625, (corrispondente ai “*fabbricati nn. 6-7*” riportati sul rilievo ottenuto con l’impiego del drone), originariamente destinati rispettivamente a “*magazzino*” e “*garage-officina*”, “*reparto verniciatura*”, “*reparto lucidatura*”, “*reparto rifiniture*”, “*magazzino spedizioni*”, **è stato realizzato in virtù del “Nulla osta per l’esecuzione lavori edili” rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 22 Dicembre 1967 – pratica n. 117.**

Le menzionate destinazioni dei reparti di cui si compone questo fabbricato sono quelle tratte dall’elaborato grafico di progetto allegato a quest’ultimo citato titolo abilitativo. Vale sul punto mettere in evidenza che l’intero fabbricato, oltre a presentare “abusì minori”, consistenti in una diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita presenta, in prossimità del primo tratto dell’immobile (“*fabbricato n. 6*”), una sopraelevazione che incide sugli elementi essenziali della costruzione (parametri urbanistico-edilizi). A tal proposito il CTU, al fine di ripristinare il preesistente stato dei luoghi legittimato dal medesimo titolo abilitativo, ha previsto la demolizione della volumetria eccedente decurtando dal valore di mercato dell’immobile le relative spese, oltre quelle da dover sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Foglio 22, particella 626 sub. 2 - corrispondente al “*fabbricato n. 4*” riportato sul rilievo ottenuto con l’impiego del drone, originariamente destinato a “*Capannone per uso trasformazione di materiali ferrosi*” **è stato oggetto di Istanza di Condonò Edilizio (ex Legge n. 47/1985).**

Lo stato del procedimento della menzionata istanza risulta essere il seguente:

in data 23.01.1986 con prot. n. 762 veniva inoltrata dalla Società “*****” al Comune di Valenzano (BA) **istanza di condono edilizio (ex Legge n. 47/1985);** con nota del

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

21.03.1989 - prot. n. 4485/296 UT veniva trasmessa alla Società interessata **“la comunicazione di approvazione” dell’istanza di condono edilizio** con contestuale invito ad adempiere ai versamenti dei relativi conguagli a titolo di oblazione e oneri concessori, nonché ad integrare la stessa con il certificato di collaudo statico;

in data 3.07.1989, con prot. n. 8557 veniva fatto **ricorso al TAR** da parte della stessa Società **“*****.”** con il quale la stessa Società invocava l’avvenuta prescrizione del diritto da parte dell’Amministrazione alla richiesta del conguaglio dell’oblazione, con l’obbligo del rilascio del titolo concessorio, tanto in virtù dell’art. 35 Legge n. 47/85;

in data 4.07.1989 veniva interamente versato l’importo di £ 41.631.840 relativo agli **oneri di concessione edilizia** di cui alla citata nota di approvazione del 21.03.1989;

il T.A.R. con **ordinanza di sospensione** del 26.07.1989 accoglieva il ricorso limitatamente alla parte relativa al conguaglio dell’oblazione dovuta;

il T.A.R. con decreto dell’11.06.2001 - num. 3309 dichiarava la **perenzione del ricorso** con la conseguente sopravvenuta inefficacia del provvedimento di sospensione impugnato e, pertanto, dava validità al diritto all’Amministrazione, in sede di definizione del procedimento ai fini del rilascio dell’atto concessorio, di chiedere il conguaglio dell’oblazione oltre gli interessi legali.

Stante quanto rilevato, risulta necessaria l’integrazione dell’oblazione a conguaglio secondo le indicazioni riportate sulla citata nota di *“Comunicazione di approvazione”* dell’istanza di condono edilizio, ossia: *“... nella misura pari a quella dell’oblazione residua, maggiorata dell’interesse annuo semplice al tasso del 10% maturato sino alla data di effettivo pagamento del conguaglio ...”*.

La menzionata destinazione dell’immobile di cui si discorre a *“Capannone per uso trasformazione di materiali ferrosi”* è quella che è stata tratta dalla *“perizia stragiudiziale”* allegata alla pratica di condono edilizio presentata in data 23.01.1986 al protocollo n. 762.

Fra la documentazione prodotta agli atti del Comune di Valenzano (BA) per la definizione della pratica di condono è ricompreso anche il **certificato di idoneità statica** depositato in data 8.09.1989 al prot. n. 11695.

Il fabbricato del compendio immobiliare individuato con il foglio 22, particella 838, corrispondente al *“fabbricato n. 5”* riportato sul rilievo ottenuto con l’impiego del drone, risulta essere stato edificato in **assenza di titolo abilitativo**; per tale motivo il CTU, prevedendo la demolizione di questo manufatto, ha portato in detrazione dal valore complessivo del compendio i relativi costi.

Il CTU precisa in ultimo precisare che la delimitazione del lotto di cui si discorre, avvenuta mediante la costruzione di una **recinzione in muratura** dell’altezza di circa mt 3,00, è stata realizzata in virtù dei seguenti atti autorizzativi:

- **“Concessione per l’esecuzione dei lavori di recinzione a giorno”** rilasciata dall’Amministrazione della Provincia di Bari in data del 3.10.1975 - prot. n. 9951;
- **“Licenza di costruzione per la costruzione di un muro di recinzione sulla P.le Ceglie Adelfia del 20.11.75”** rilasciata dal Comune di Valenzano (BA) in data 20.11.1975 - prot. 4539/75.

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Il CTU ha precisato che tutti i costi relativi alle demolizioni, bonifiche, trasporti a rifiuto, conferimento di materiale di risulta alle pubbliche discariche dei quali si è dovuto tener presente, sono stati determinati sulla scorta di un preventivo analitico fornito da una Ditta specializzata. Per quel che concerne i costi di ricostruzione del capannone industriale, anche questi costi sono stati tratti da preventivo analitico fornito da una Ditta specializzata nella fornitura di strutture prefabbricate, all'uopo contattata dal CTU.

Il CTU ha quantificato anche eventuali oneri da versare integrativamente rispetto ai titoli edilizi rilasciati e/o per eventuali sanatorie.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Su istanze inoltrate al Settore V (Tecnico-Urbanistico) – Servizio Urbanistico del Comune di Valenzano (BA), sono stati ritirati i seguenti certificati di destinazione urbanistica, con le relative indicazioni:

- **Il compendio immobiliare costituito dai fondi rustici individuati dal Fgl. 22 pte. nn. 139-140-177-231-262-272-281-287-733-800** ricade in zona "E" Verde agricolo, con la precisazione che le particelle nn. 287-800 e parte delle particelle nn. 140-177-262-281-733 risultano individuate nella "tav. QC4 Reticolo idrografico e pericolosità idraulica e geomorfologica" allegata al Documento Programmatico Preliminare del Piano Urbanistico (DPP) come "fascia di pertinenza fluviale - 150 mt" i cui contenuti risultano disciplinati dall'art. 10 delle N.T.A. del Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
- **Il compendio immobiliare costituito dai fabbricati individuati con il Fg. 22 pte. nn. 625-206-836-837-838-858** ricade in zona "E" Verde agricolo

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

1. 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 di cui al Lotto Unico. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente anche sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 15 Maggio 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 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 avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

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 nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "proc. Esec. Imm. R.g.e. n. 411/2023 Trib. Bari", IBAN : IT50B0100504199000000009770 acceso presso la B.N.L. S.p.A. - Palazzo di Giustizia di Bari;

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 411/2023 R.G.E., 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.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della successiva integrazione e dei relativi allegati.

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.

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.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).

2. Modalità della vendita telematica asincrona:

a) Il gestore della vendita telematica è Abilio s.p.a.;

b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.venditegiudiziarieitalia.it;

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato www.venditegiudiziarieitalia.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

4. Gara e aggiudicazione:

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della **data di inizio fissata per il giorno 22 Maggio 2026 ore 16,00 e di scadenza fissata per il 29 Maggio 2026 ore 16,00**. 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.

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

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 www.venditegiudiziarieitalia.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.venditegiudiziarieitalia.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo** mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). In base a quanto evidenziato dal CTU nella perizia di stima, a cui ci si rimanda, l'aggiudicatario dovrà versare contestualmente al saldo del prezzo, l'importo dell'Iva quando e se dovuta. **E' esclusa la possibilità di rateizzare il prezzo.**

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, 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.

Dott. Goffredo Frola

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail: goffredofrola@libero.it

pec: goffredofrola@pec.libero.it

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui sarà ordinata la cancellazione a carico della procedura con il decreto di trasferimento. Salvo eventuali e successive disposizioni legislative e disposizioni del Tribunale di Bari, le spese e i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento degli immobili, nonché i soli compensi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione di vincoli pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà versare i relativi importi, così come comunicati forfettariamente dal Professionista delegato, salvo conguaglio, contestualmente al versamento del saldo-prezzo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, nonché l'eventuale versamento dell'Iva nella quota dovuta, sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

INFORMAZIONI

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per l'attività di vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, contattando il gestore della vendita presso la sede operativa in Faenza (RA) alla via Galileo Galilei n. 6 (tel. 0546/1915197 operativo con orario dalle 9:00 alle 13:00 e delle 14:00 alle 18:00 dal lunedì al venerdì – indirizzo email: info@abilio.com), tramite il Professionista delegato alla vendita Dott. Goffredo Frola (tel. 080/9020209 - cell 3382824413 – goffredofrola@libero.it), nonché sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it.

Le visite agli immobili pignorati potranno essere prenotate esclusivamente mediante richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 02/02/2026

Dott. Goffredo Frola