

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. r.g.es.imm.: 730/2019 R.G.E.

Il sottoscritto avv. Nicola Favia, con studio in Bari, alla Via N. Tridente 22, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, giusta ordinanza di delega, emessa in data 19.11.2025

AVVISA

che il giorno 22 giugno 2026, a partire dalle ore 15:00, e per i successivi cinque giorni lavorativi, con esclusione del sabato e della domenica, e, pertanto, sino alle ore 15:00 del 29 giugno 2026 si procederà, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, tramite la piattaforma web: www.spazioaste.it, alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., del bene sotto indicato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Elenco degli immobili pignorati

Il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento è costituito dai seguenti immobili:

- Immobile 2 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 are 10,13;
- Immobile 3 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 105 are 34,58;
- Immobile 4 - Ente urbano in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 106 are 23,64;
- Immobile 5 – Fabbricato in Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 106 sub 1 Piano T Cat D/10;
- Immobile 6 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 69 are 52;
- Immobile 7 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 147 ha 2,87,25;
- Immobile 8 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 148 ha 3,41,55.

L'insieme delle particelle della Unità Negoziabile 1 (immobili dal 2 al 6 mentre l'Unità negoziabile 2 è costituita dagli immobili 7 e 8) ha accesso tramite una breve strada asfaltata alla Strada Provinciale 139 di collegamento tra Acquaviva delle Fonti alla Strada Provinciale Gioia del Colle – Putignano, a circa un km di distanza dallo svincolo di collegamento alla Strada Statale 100 Bari - Taranto.

Il compendio immobiliare, costituito da n. 5 fondi rustici ed un fabbricato a servizio della azienda agricola, si trova in un territorio pianeggiante ad una altitudine di circa 300 m s.l.m., in zona centrale tra comuni di Acquaviva delle Fonti, Gioia del Colle, Putignano e Sammichele di Bari.

Immobile 2 In catasto terreni Fg. 7 P.lla 104 are 10,13, agro di Gioia del Colle, Contrada Canale;

Il terreno in oggetto si trova all'ingresso della azienda agricola ed ha forma pressoché triangolare con lieve pendenza. Tale superficie costituisce accesso ad una ben più ampia zona, quale il centro aziendale, di collegamento ai fabbricati, ai locali tecnici, ai piazzali di parcheggio e manovra ed alle zone di coltivazione delle piante. Alla data del sopralluogo esistono su questo fondo esclusivamente alcune piante arboree in vaso e parte della siepe che circonda l'azienda sul lato nord.

Immobile 3 – In catasto terreni Fg. 7 P.lla 105 are 34,58, agro di Gioia del Colle, Contrada Canale;

La superficie della particella in esame è destinata alla coltivazione in pieno campo, in parte a coltivazione in serra a tunnel singolo privo di pareti verticali con copertura in vetroresina, finestre laterali in film plastico discendente e cordoli in cemento ed a strade aziendali (Vedi fotografie in Allegato 1). Si precisa che i tunnel sono installati in parte sulla presente particella ed in parte sulla adiacente particella 69. La superficie destinata alla coltivazione in pieno campo è di circa 1.200 m², la superficie coperta da tunnel è di circa 1.000 m². La restante superficie di questa particella è costituita da aree incolte e strade (tare aziendali). Il lato nord di questa particella è occupato da una siepe ed una struttura frangivento in pali di cemento e rete. Alla data del sopralluogo l'area in pieno campo non ospita piante coltivate.

Immobile 4 - Ente urbano Fg. 7 P.lla 106 are 23,64, in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale
e

Immobile 5 – Fabbricato in Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 106 sub 1 Piano T Cat D/10;

La particella ospita i fabbricati aziendali (capannone, locale custode e locali tecnici per le pompe e i quadri elettrici e la vasca di raccolta acqua), nonché le aree di parcheggio e manovre per i clienti ed i mezzi aziendali. La visura catastale della particella 106 è classificata Ente Urbano in quanto sulla stessa superficie sono stato edificati i fabbricati di seguito descritti, originando così la Particella 106 Sub. 1 riportata in Catasto Fabbricati. Il capannone ricovero attrezzi, mezzi aziendali, piante e scorte ha una superficie di circa 400 m² (lunghezza 25 m x larghezza 16 m) ed è realizzato con struttura in calcestruzzo armato prefabbricato. La copertura ha falde oblique su capriate prefabbricate con altezza al colmo di circa 6,70 m.

In questa particella, in posizione adiacente al fabbricato è presente un tunnel singolo privo di pareti verticali con finestre laterali discendenti in film plastico di superficie circa 130 m² destinato alla coltivazione di piante ornamentali e da frutta in vaso.

Nella parte nord della particella è presente una vasca di accumulo di acqua, debitamente recitata con rete metallica, necessaria per l'irrigazione delle piante coltivate in azienda avente superficie di 300 m² (20 m x 15 m) ed una profondità di 3 m (dato ricavato dal progetto in atti presso il Comune di Gioia del Colle) per la capacità complessiva di 900 m³.

In corrispondenza della strada di accesso al centro aziendale è posto un fabbricato in muratura, adibito a ricovero del custode, avente superficie lorda di circa 40 m². Gli altri manufatti presenti in questa particella sono costituiti da locali di piccola superficie necessari per il riparo delle macchine di sollevamento e rimando dell'acqua di irrigazione dai pozzi e/o dalla vasca di accumulo oppure deposito materiali.

Immobile 6 – In catasto terreni Fg. 7 P.lla 69 are 52, agro di Gioia del Colle, Contrada Canale. La particella 69 ha una forma a L e circonda per due lati la particella 105. La superficie è interamente destinata alla coltivazione delle piante in vaso, in parte in n. 5 tunnel singoli privi di pareti verticali copertura in vetroresina e finestre laterali discendenti in film plastico e cordoli in cemento di misure 8,5 m x 60 m (superficie circa 500 m² ciascuno) e n. 1 tunnel della stessa tipologia con superficie 8,5 m x 34 m (superficie circa 280 m²). I tunnel appena menzionati occupano la presente particella ma si sviluppano anche sulla adiacente particella 105. La superficie di circa 1.000 m² è coperta con rete ombreggiante installata su struttura con pali di cemento. Alla data del sopralluogo degli immobili pignorati non sono in coltivazione piante al di sotto della superficie coperta con rete ombreggiante.

Immobile 7 – In catasto terreni Fg. 6 P.lla 147 ha 2,87,25, agro di Gioia del Colle, Contrada Canale; La particella 147 al Foglio 6 ha una superficie di circa 28.500 m², è irriguo, ha forma irregolare ed è attraversata da strada aziendale di collegamento degli appezzamenti. Sul fondo sono coltivate piante arboree da frutto (pesco, ciliegio, ecc) di età di circa 10 anni per una superficie di circa 3.500 m². La parte restante della superficie è coltivata a cereali ed esistono piccole porzioni di terreno coltivate a vivaio. La gestione del terreno nelle aziende vivaistiche prevede che, dopo i cicli di coltivazione delle piante da frutto da ricoltivare, vengano coltivate a cereali per uno o più anni, in modo da consentire il riposo del terreno e permettere il contenimento dei patogeni tellurici delle piante.

Immobile 8 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 148 ha 3,41,55; La particella 148 al Foglio 6 ha una superficie di circa 34.000 m² e ha un lato in comune con la particella all'immobile 7. La giacitura del terreno è pianeggiante come tutti i terreni della zona e sono installate le bocchette di allaccio all'impianto di irrigazione aziendale. Sulla superficie si trova un mandorleto adulto avente superficie di circa 6.700 m², piccole superfici coltivate a vivaio di piante da frutto e una coltura cerealicola per la restante parte.

Segue il dettaglio della formazione dei lotti:

LOTTO 1

Il Lotto 1 è formato da tutti gli immobili ricadenti al Foglio 7 (n. 5 immobili)

- Immobile 2 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 are 10,13;
- Immobile 3 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 105 are 34,58;
- Immobile 4 - Ente urbano in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 106 are 23,64;
- Immobile 5 - Fabbricato in Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 106 sub 1 Piano T Cat D/10;
- Immobile 6 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 69 are 52

Prezzo base lotto 1: € 223.000,00

Offerta minima lotto 1: € 167.250,00

Rilanci minimi lotto 1: € 5.000,00

LOTTO 2

Il Lotto 2 è formato da tutti gli immobili ricadenti al Foglio 6 (n. 2 immobili)

- Immobilità 7 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.la 147 ha 2,87,25;
- Immobilità 8 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.la 148 ha 3,41,55.

Gli immobili sono costituiti da:

- Fabbricati: Immobilità 5 - Foglio 7 P.la 106 Sub. 1 (Fabbricato uso deposito D/10 et altri);
- Terreni: Immobili 2, 3, 6, 7 e 8 - Foglio 7 P.lle 104, 105 e 69 e Foglio 6 P.lle 147 e 148.

Prezzo base lotto 2: € 99.500,00

Offerta minima lotto 2: € 74.625,00

Rilanci minimi lotto 2: € 2.200,00

Si precisa che l'Immobilità 4 dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare rappresenta l'area di sedime del fabbricato, insistente sulla stessa particella e identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 7 P.la 106 Sub. 1, ha superficie pari a 2.364 m², dato impiegato ai fini della valutazione delle superficie aziendale. L'Immobilità 3 (Terreno in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.la 105 are 34,58) e l'Immobilità 6 (Terreno in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.la 69 are 52) hanno installate fisse n. 8 serre a tunnel singoli privi di pareti verticali con copertura in vetroresina, finestre laterali discendenti e cordoli in cemento per una superficie complessiva di m² 2.500 (= n. 5 x 8,50 m x 60 m) ed altre n. 4 serre della stessa tipologia di superficie complessiva circa 1.200 m² (= n. 4 x 8,5 m x 34 m). La copertura delle strutture serricole, realizzata con vetroresina ondulata risale certamente a diversi anni fa, viste le condizioni di conservazione. Essendo il materiale sintetico soggetto ad usura e degrado a causa principalmente della radiazione solare ed alla umidità dell'ambiente della serra è opportuna la sostituzione periodica della copertura per garantire le condizioni ottimali di crescita delle piante. La vita utile del materiale di copertura in vetroresina è normalmente di 10 anni. Tali strutture serricole hanno altezza al colmo di circa 2,8 m.

Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni generali dei due lotti risultano buone.

Stato di occupazione:

L'insieme degli immobili elencati all'Unità Negoziabile 1 costituiscono il centro aziendale per l'azienda agricola condotta dall'esecutato. Nello specifico, la particella 106 sub. 1 ospita il fabbricato ricovero attrezzi, la vasca di raccolta delle acque e un locale adibito a ricovero del custode della azienda, mentre la superficie delle particelle 69, 104 e 105 è adibita alla coltivazione della azienda agricola vivaistica sia all'aperto che in serre tunnel delle piante destinate alla vendita.

L'Unità Negoziabile 2, invece, è interamente destinata alla coltivazione per alcuni lotti da piante erbacee ed altri da piante arboree come meglio specificato nella descrizione di ciascun immobile. Le piante arboree sono coltivate in due porzioni delle dette particelle per la produzione dei frutti; in altre superficie sono coltivate piante arboree per la vendita dell'intera pianta da vivaio, destinate quindi al trapianto in altre aziende agricole. Questi terreni si trovano a poca distanza dal centro aziendale in direzione sud percorrendo strade interpoderali direttamente dal centro aziendale oppure percorrendo altre vie di accesso nelle vicinanze.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il C.T.U. ha ricercato la pratica relativa all'immobile pignorato sia presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gioia del Colle (Ba) sia presso gli Uffici del Catasto rilevando quanto segue.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, alle risultanze catastali ed alla certificazione notarile in relazione agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è emerso quanto segue.

Il fabbricato edificato al Foglio 7 Particella 106 Sub. 1 è stato costruito in seguito a "Domanda per ottenere la concessione al diritto di Costruire" in data 27/07/1985 da parte del Sig. XXXXXX, nato a XXXXXX, padre dell'esecutato, per la costruzione di:

- Capannone deposito piantine con struttura portante in conglomerato cementizio armato con murature diompagno in blocchetti vibro-compresi e copertura a lastroni in cemento amianto;
- Locale deposito attrezzi con muratura perimetrale in tufi o blocchetti di cemento e copertura con solaio a struttura latero cementizia armata;
- Vasca di riserva d'acqua con muretti perimetrali in conglomerato cementizio armato con sovrastante rete metallica di protezione.

Il comune di Gioia del Colle ha rilasciato in data 05/04/1986 parere favorevole alla pratica edilizia n. 223/85 e in data 12/04/1986 concessione per la esecuzione di Opere n. 019/86.

Il proprietario del fondo ove sono stati costruiti i fabbricati, su richiesta esplicita dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del colle ha sottoscritto un atto di asservimento a firma del Notaio Vito Simonetti del 14/01/1986 ai fini del vincolo sui terreni di proprietà per garantire indice di fabbricabilità previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il vincolo per l'asservimento è stato apposto ai seguenti immobili:

- Terreno al Fg. 7 p.la 2, che ha originato la p.la 104 (Immobile 2 del presente pignoramento);
- Terreno al Fg. 7 P.la 52, che ha originato la particella 105 (Immobile 3) e la 106 (Immobile 4);
- Terreno al Fg. 7 P.la 69, corrispondente all'Immobile 6;
- Altri terreni di proprietà del padre dell'esecutato ed altri beni in comune con terzi.

Il proprietario del fondo rustico ove sono stati costruiti i fabbricati di cui alla pratica edilizia 223/85, nonché padre e dante causa dell'esecutato, ha iniziato la costruzione in data 11/07/1986.

In data 04/01/1987, è stata presentata presso Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle la Domanda di Variante per:

- Realizzazione di piccolo manufatto per macchine e pompe di sollevamento;
- Realizzazione di pannelli prefabbricati di ompagno all'esterno della struttura in c.a., con aumento della superficie coperta per 0,40 m nelle due dimensioni e modifiche dei prospetti.

La variante sopra menzionata è la n. 74/87 ed è stata approvata il 02/06/1987.

Il Comune di Gioia del Colle ha rilasciato in data 18/03/1992 l'Autorizzazione di Agibilità per i fabbricati in oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato su richiesta del sottoscritto ai fini della presente perizia, riporta che gli immobili ricadenti in Catasto Terreni in agro di Gioia del Colle, Fg. 7 p.lle 104, 105, 106 e 69 e Fg. 6 p.lle 147 e 148, ricadono in Zona E/2, come tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gioia del Colle. Le zone E/2 sono prevalentemente destinate all'esercizio delle attività boschive ed agricole e di quelle connesse alla predetta attività.

I due lotti sono analiticamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Dott. Agr. Antonio Calia, che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché** sui siti internet www.asteannunci.it, www.giustizia.bari.it, www.tribunale.bari.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, ad esclusione della parte debitrice, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del bene 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 Astalegale.net spa operante sulla piattaforma www.spazioaste.it;

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi), antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, quindi, entro le ore 12.00 del 15 giugno 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 firmata 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 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).

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 partita Iva, domicilio del soggetto offerente, lo stato civile ed il recapito telefonico;
- 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. 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, 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 giuridica), 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, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- L'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
 - L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
 - L'indicazione del delegato referente della procedura;
 - La data delle operazioni di vendita;
 - Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
 - L'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto da versarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 10332, intestato alla procedura, acceso presso la BNL, agenzia del Tribunale di Bari, utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT92W0100504199000000010332
 - La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc.es. n. 730/2019 r.g.e., **lotto (numero del lotto per il quale si partecipa) versamento cauzione**";
 - Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - L'indirizzo 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 e dei relativi allegati;
- All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
 - documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente copia della ricevuta contabile dell'operazione), da cui risulti l'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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 10332, acceso presso la BNL, agenzia del Palazzo di Giustizia di Bari, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.r.g.es.: 730/2019, avente codice IBAN: IT92W0100504199000000010332

Il bonifico dovrà indicare quale causale: "proc.es. r.g.e.: 730/2019, lotto unico, versamento cauzione". 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 considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società Astalegale.net spa
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.spazioaste.it;
- c) 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: www.spazioaste.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito fallcoaste.it, 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.

All'udienza, il Professionista Delegato:

- Verificherà la validità e 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 E 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 a tutti 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 dalla cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d)Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti, tramite la piattaforma della vendita telematica.

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, 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 presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo caso 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, 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 fallcoaste.it, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendosi qualsivoglia rateizzazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

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

Laddove gli immobili oggetto di vendita risultino gravati da ipoteca di mutuo fondiario, e sempre che il creditore fondiario provveda a fornire tempestivamente tutti i dati occorrenti:

-l'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, D.lgs. n.385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

- nel caso l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo fondiario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo oneri, diritti e spese, mediante assegni circolari intestati a **"Proc.Es.Imm. N.R.G.E. 730/2019"**.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il compendio immobiliare è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni ragione ed azione, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva in cui si trova. La vendita è a corpo e non a misura, per cui, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo, e saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

2) Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ed al riguardo si precisa che l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese per la cancellazione delle formalità saranno a carico della procedura, esclusi gli onorari, che saranno a carico dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ove dovuta, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima.

4) Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio ovvero nel luogo dal professionista delegato indicato.

EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra ABI ed il Tribunale di Bari, sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo sino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità nonché presso le eventuali ulteriori banche che aderiranno.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno novanta giorni prima della data della vendita **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché** sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it.

Il soggetto incaricato provvederà, inoltre, a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: inserendolo, almeno 45 giorni prima della data di vendita sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste); affiggendo 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 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.asteannunci.it e relativi siti collegati).

Le visite dell'immobile dovranno essere richieste esclusivamente mediante domanda fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.

Bari, 24.2.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Nicola Favia