

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il **Notaio Francesco CAMPI**, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, **dott. Alberto Ruffino**, nella procedura esecutiva immobiliare n. 105/2021R.G.Es.I. Trib. Bari, in virtù di Ordinanza del 30 settembre 2022.

Avvisa

che il giorno **27 novembre 2025, a partire dalle ore 9,30** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione del 21 marzo 2022, redatta dall'Ing. Daniele Picerno e depositata in Cancelleria, allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, ad ogni effetto di legge, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni ed a tal proposito si rende noto che gravano sul bene:

Ipoteca volontaria fondiaria iscritta a Bari il 17 maggio 2007 Reg. gen 29387 – Reg. part 6100;

Ipoteca giudiziale iscritta a Bari il 20 aprile 2010 Reg. gen 18467 – Reg. part 3788;

Ipoteca legale iscritta a Bari il 9 novembre 2012 Reg. gen 42397 – Reg. part 5120

Ipoteca legale iscritta a Bari il 27 febbraio 2013 Reg. gen 7319 – Reg. part 842

Domanda Giudiziale, trascritta a Bari il 18/11/2013 Reg. gen. 38329 - Reg. part. 28669

Domanda Giudiziale, trascritta a Bari il 19/12/2013 Reg. gen. 42604 - Reg. part. 31745

Ipoteca legale iscritta a Bari il 10 ottobre 2018 Reg. gen 44220 – Reg. part 6744

Ipoteca legale iscritta a Bari il 20 febbraio 2020 Reg. gen 8003 – Reg. part 1078

Atto di pignoramento trascritto a Bari il 5 marzo 2021 Reg. gen 10646 – Reg. part 7904

LOTTO UNICO

Albergo- Sala ricevimenti, ubicato ad Acquaviva delle Fonti (BA) - SP per Santeramo, Km 5 , piano T-1-.S1 Il compendio esecutato risulta essere una struttura ricettiva denominata “Alma Resort”, precisamente un resort per eventi ubicato sulle colline del territorio di Acquaviva Delle Fonti, a circa 4 km dal centro urbano ed a ridosso della struttura ospedaliera “Miulli”. Il ristorante consta di circa 3.498,75 mq. La struttura ricettiva si compone di un resort composto di 14 stanze ed una suite, 2 sale ricevimenti, locali accessori ed ampia area a verde attrezzata di pertinenza. Il complesso si compone nello specifico di due sale per eventi e locali accessori (matrimoni, convegni, etc..) al piano rialzato, locali accessori all'attività al piano seminterrato, “ala”

hotel al piano primo. Il corpo originario della struttura risale alla fine degli anni '60, ampliato e rimaneggiato nel 2000 e nel 2005. La struttura è posizionata all'interno di un'area a verde attrezzata di circa 12.000 mq (arredata per gli eventi all'aperto, con camminamenti, patii, prato, piscina di arredo, arredi urbani, area parcheggio etc..). Comoda accessibilità dalla viabilità pubblica. Strategica la posizione, nell'area di influenza di popolosi centri urbani e strutture sanitarie di degenza. Apprezzabile il design architettonico delle finiture. Non sussiste corrispondenza catastale. Circa la conformità rispetto alle planimetrie ufficiali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, dalla CTU si evince che non risulta agli atti catastali l'ampliamento dell'area resort (autorizzato con ultimo titolo edilizio, 2005). Pertanto, dovrà procedersi all'aggiornamento degli atti catastali tramite la redazione del Tipo Mappale e successiva procedura Docfa. - per quanto concerne il gazebo in metallo e la tettoia in legno, non accatastati, si precisa che su detti manufatti pende un ordine di demolizione. Per ciò che concerne la regolarità edilizia, dalla CTU si evincono i seguenti permessi: Permesso di Costruire n. 136/2005 del 10/02/2006 (ultimo titolo edilizio); - Certificato di Agibilità N.16/2002 del 19/02/2002 - "Cabina Enel"; - Certificato di Abitabilità/Agibilità N.99/2000 del 30/01/2001 - "Struttura ricettiva e pertinenze"; - Concessione Edilizia N.65/2000 del 13/05/2000 (titolo pregresso); - Concessione Edilizia N.80/1999 del 09/11/1999 (titolo pregresso); In ordine alla legittimità urbanistica dell'immobile, sempre dalla CTU, si riferisce che lo stesso è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato, salvo le opere difformi rilevate a far data dal 2012 dalla polizia municipale del comune di Acquaviva Delle Fonti ed oggetto di ordinanza di demolizione n. 129 del 31/10/2012 - prot. 21329 (allegata). Trattasi in breve di una struttura in metallo tipo "gazebo" per eventi all'aperto, realizzata in maniera difforme rispetto all'assentito nel Permesso di Costruire n. 136/2005 (ultimo titolo edilizio), oltre una tettoia in legno adiacente al resort, non autorizzata. Identificato al **catasto Fabbricati di Acquaviva delle Fonti - Fig. 81, Part. 154, Categoria D2, rendita euro 27.682,09, piano T-1-S1 ed al catasto Terreni di Acquaviva delle Fonti - Fig. 81, Part. 268, Qualità Mandorleto, cl 4, ha are ca 00.20.00 mq, r.d 4,65 € r.a. 2,58 €**. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento alla tipizzazione urbanistica dell'area di sedime e dell'area scoperta, in catasto al foglio 81 p.lle 154, 268, ricadono secondo il vigente PRG in "Zona E Agricola Speciale".

I cespiti sono pervenuti alla società debitrice, con atto di compravendita a rogito notar Claudio La Serra di Corato del 17/06/2011 - Rep. 52338, Rac. 19901, trascritto a Trani il 5 luglio 2011 ai numeri 29667 R.G. e 19023 R.P.

L'immobile pignorato risulta essere oggetto di **contratto di locazione commerciale** datato 28 febbraio 2021, **registrato a Gioia del Colle il 30 marzo 2021 al n. 001905** a decorrere dal primo marzo 2021 con scadenza al febbraio 2027, a detto contratto è seguita appendice tra le parti del 1 marzo 2021, con la quale il canone per l'anno 2021 è stato ridotto, giusta emergenza sanitaria da Covid 19 e disposizioni emanate con D.L. 18/2020 e relativo DPCM.

Il detto contratto di locazione **non è opponibile al pignoramento** in oggetto alla Procedura Esecutiva, **trascritto in data 5 marzo 2021**.

Prezzo base: € 505.910,00 (cinquecentocinquemilanovecentodieci virgolazerozero), la vendita potrà essere esente da Iva e soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, in mancanza di relativo esercizio di opzione, ai sensi dell'art.10, n.8-ter, del D.P.R. 633/72.

Offerta minima ammissibile €

379.432,50 (trecentosettantanovemilaquattrocentotrentadue virgolacinquanta), la vendita potrà essere esente da Iva e soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, in mancanza di relativo esercizio di opzione, ai sensi dell'art.10, n.8-ter, del D.P.R. 633/72.

Rilancio minimo di € 10.000,00 (diecicimila virgolazerozero)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.-Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare 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 della Zucchetti Software giuridico S.r.l. ovvero sul sito www.fallcoweb.it.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le **ore 12,00 del giorno 20 novembre 2025** 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 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 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 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, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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;

- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, 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 **Iban: IT89Y0884441650007001023788 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.105/2021 RGE del Tribunale di Bari, presso la Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia;**

- la data, l'ora e il numero di CRO 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 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale **"Proc. Esecutiva n105 del 2021R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software giuridico S.r.l.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.fallcoweb.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.fallcoweb.it;

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta 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. La durata della gara è fissata in giorni 5 (lavorativi escluso il Sabato e la Domenica) a far data dalle ore **09.30 del 27 novembre 2025**, sino alle ore **09.30 del 4 dicembre 2025**. 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.
- 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 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, 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.fallcoweb.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: la piattaforma www.fallcoweb.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 **Iban: IT89Y0884441650007001023788** intestato **alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.105/21 RGE del Tribunale di Bari**, acceso presso la **Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, agenzia di Ruvo di Puglia** o mediante uno o più assegni circolari intestati alla detta procedura esecutiva, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le

somme versate a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del 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.

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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Ulteriore assistenza è fornita anche dalla Zucchetti Software Giuridico srl a mezzo della mail aste@falco.it, o tramite contatto telefonico al n. 0444346211, nonché dal Delegato alla vendita Notaio Francesco CAMPI (tel. 080.3601106-, email: fcampi@notariato.it, in alternativa Avv. Roberto Campi, cell. n. 3405936907) e sul sito internet **www. astegiudiziarie.it**. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, addì 15 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Notaio Francesco CAMPI

