

TRIBUNALE DI BARI

- Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva immobiliare R.G.E. n. 293/2020

cui trovasi riunita Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 130/2022

G.E.: Dott. Antonio Ruffino

Professionista Delegato: Avv. Angela Monica De Meo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Angela Monica De Meo, con studio in Bari, alla Via Putignani n. 56, professionista delegato alle operazioni di vendita, Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ruffino

AVVISA

che il giorno **27 novembre 2026** a partire dalle ore 11,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino alle ore 11,00 del **04 dicembre 2026** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet **astepubbliche.notariato.it**, si **procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal dott. agr. Francesco Tafuni, depositata in data 16/03/2021, e successive integrazioni del 09/03/2022, del 28/11/2022 e del 25/02/2026**, documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni:

LOTTO UNO

Piena proprietà quota 1/1 di complesso immobiliare adibito a centro zootecnico di allevamento bovini di circa 2.000 mq sito in agro di Sannicchiele di Bari alla contrada "Scalatella/Capagrassa", con accesso da via Capagrassa n. 28, con allibrati immobili di esercizio aziendali disposti a corte dell'area recintata (stalle, sala mungitura, depositi, pollai, ovile, tettoie ricoveri animali, ecc.) e pozzo artesiano.

Detto complesso si completa con la piena proprietà quota 1/1 di casa rurale adibita ad abitazione e di n. 7 fondi rustici estesi complessivamente per ha 16.97.04, ubicati in diverse contrade del Comune di Sannicchiele di Bari.

Il tutto meglio identificato come segue.

CENTRO ZOOTECNICO (VALORE DI STIMA € 222.326,00)

Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Sannicchiele di Bari al Foglio 23

- part. 673, sub. 2, categoria D/10, rendita catastale € 5.312,80

- part. 676, sub. 1, categoria D/10, rendita catastale € 114,20 (che comprende l'area di sedime del pozzo artesiano, ente urbano di cui al fg. 23 p.lla 676)

CASA RURALE ADIBITA AD ABITAZIONE (VALORE DI STIMA € 148.883,00)

Identificata nel N.C.E.U. del Comune di Sammichele di Bari al Foglio 23, Foglio 23, p.lla 673 sub 1, categ. A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale totale 229 mq, totale escluse aree scoperte 208 mq, Rendita catastale € 504,84, Contrada Capagrassa n. 28 Piano T-1

L'immobile si sviluppa su piano terra di circa mq 160, con antistante porticato, e sovrastante terrazzo praticabile di pari superficie, accessibile mediante scala interna posta nel vano ingresso.

Il piano terra è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno-pranzo con termo-camino e cucina e una zona notte costituita da ulteriore soggiorno, tre camere da letto, disimpegno e bagno.

Dalla cucina si accede ad area esterna coperta da tettoia, con locali accessori adibiti a spogliatoio-bagno, forno e vano frigo-carni.

N. 7 FONDI RUSTICI (COMPLESSIVO VALORE DI STIMA € 165.278,50)

Il compendio immobiliare si completa altresì di n. 7 fondi rustici estesi complessivamente per ha 16.97.04, ubicati in diverse contrade del Comune di Sammichele di Bari, così come di seguito meglio descritti:

1. Fondo rustico ubicato in contrada "Capagrassa", di circa ha 4.95.25, investito a seminativo, ciliegeto, uliveto e frutteto, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari al fg. 23:

- part. 674 AA seminativo 43 classe di are 78.61 con R.D. € 26,39 e R.A. € 18,27;
- part. 674 AB uliveto 3 classe di are 47.70 con R.D. € 14,78 e R.A. € 12,32;
- part. 675 uliveto di 3^ classe di are 40.00 con R.D. € 12,39 e R.A. € 10,33;
- part. 677 uliveto di 3^ classe di are 36.59 con R.D. € 11,34 e R.A. € 9,45;
- part. 620 uliveto di 2^ classe di are 04.00 con R.D. € 33,19 e R.A. € 22,71;
- part. 622 uliveto di 2^ classe di Ha. 1.85.55 con R.D. € 33,19 e R.A. € 22,71;
- part. 319 AA seminativo 44 classe di Ha. 2.18.00 con R.D. € 39,41 e R.A. € 45,04;
- Part. 319 AB uliveto 3 classe di are 39.56 con R.D. € 12,26 e R.A. € 10,22;
- part. 374 AA seminativo 43 classe di ca. 00.86 con R.D. € 0,29 e R.A. € 0,20;
- part. 374 AB uliveto 3 classe di are 01.61 con R.D. € 0,50 e R.A. € 0,42;
- part. 374 AC frutteto di are 66.33 con R.D. € 85,64 e R.A. € 39,40;

2. Fondo rustico ubicato in contrada "Procida", di circa ha 2.22.78, investito a seminativo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari al fg. 21:

- part. 111 AA seminativo 43 classe di Ha. 2.18.34 con R.D. € 73,30 e R.A. € 50,74;
- part. 111 AB uliveto 43 classe di are 3.19 con R.D. € 1,07 e R.A. € 0,82;

- part. 112 AA seminativo 43 classe di are 24.16 con R.D. €. 8,11 e R.A. €. 5,61;
- part. 112 AB uliveto 43 classe di are 2.07 con R.D. €. 0,69 e R.A. €. 0,53;
- part. 96 AA seminativo 43 classe di are 37.44 con R.D. €. 12,57 e R.A. €. 8,70;
- part. 96 AB frutteto 43 classe di are 1.40 con R.D. €. 1,81 e R.A. €. 0,83;
- part. 99 seminativo di 43 classe di are 45.35 con R.D. €. 15,22 e R.A. €. 10,54

3. Fondo rustico ubicato in contrada “S. Angelo”, di circa are 94.50, investito a seminativo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari al fg.14, part. 174 seminativo di 3^a classe di are 94.50 con R.D. €. 26,84 e R.A. €.21,96.

4. Fondo rustico ubicato in contrada “Canale”, di circa are 15.27, investito a seminativo e incolto, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari al fg. 17:

- part. 10 AA seminativo di 2^a classe di are 12.57 con R.D. €. 5,52 e R.A. €. 3,25;
- part. 10 AB frutteto di ca. 00.63 con R.D. €. 0,81 e R.A. €. 0,37;
- part. 95 seminativo di 1^a classe di are 17.34 con R.D. €. 9,85 e R.A. €. 4,93

5. Fondo rustico ubicato in contrada “Scalatella”, di circa ha 2.12.68, investito a seminativo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari al fg. 23:

- part. 495 AA seminativo 44 classe di are 55.66 con R.D. €. 10,06 e R.A. €. 11,50;
- part. 495 AB vigneto 43 classe di ca. 00.08 con R.D. €. 0,06 e R.A. €. 0,04;
- part. 498 seminativo 44 classe di are 50.60 con R.D. €. 9,15 e R.A. €. 10,45;
- part. 494 AA vigneto 43 classe di are 00.39 con R.D. €. 0,29 e R.A. €. 0,17;
- part. 494 AB seminativo 44 classe di are 06.00 con R.D. €. 1,08 e R.A. €. 1,24;
- part. 497 AA vigneto 43 classe di are 06.95 con R.D. €. 5,20 e R.A. €. 3,05;
- part. 497 AB seminativo 44 classe di are 93.00 con R.D. €. 16,81 e R.A. €. 19,31;

6. Fondo ubicato in contrada “Scalatella”, di circa ha 5.69.65, investito a seminativo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari al fg. 24:

- part. 22 seminativo 41 classe di Ha. 1.04.49 con R.D. €. 70,15 e R.A. €. 32,38;
- part. 23 seminativo 41 classe di are 16.89 con R.D. €. 11,34 e R.A. €. 5,23;
- part. 24 seminativo 41 classe di are 16.06 con R.D. €. 10,78 e R.A. €. 4,98;
- part. 79 seminativo 41 classe di Ha. 1.80.60 con R.D. €. 121,25 e R.A. €. 55,96;
- part. 109 sub 2 cat. C/2 classe 4 cons. 90 mq. Superf. cat. Tot. 103 mq. Euro 241,70;
- part. 17 AA seminativo 41 classe di Ha. 1.84.17 con R.D. €. 123,65 e R.A. €. 57,07
- part. 17 AB frutteto ca. 00.53 con R.D. €. 0,68 e R.A. €. 0,31;
- part. 29 AA seminativo 41 classe di are 02.10 con R.D. €. 1,41 e R.A. €. 0,65;
- part. 29 AB uliveto 43 classe di are 33.58 con R.D. €. 11,27 e R.A. €. 8,67;
- part. 25 AA seminativo 41 classe di are 30.98 con R.D. €. 20,80,41 e R.A. €. 9,60;

- part. 25 AB uliveto 43 classe di ca. 25 con R.D. €. 0,08 e R.A. €. 0,06.

7. Fondo ubicato in contrada “Parco della Ghianda”, di circa are 87.23, investito ad uliveto, albicoccheto e ciliegeto, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari al fg. 22:

- part. 65 AA frutteto are 00.71 con R.D. €. 0,92 e R.A. €. 0,42;
- part. 65 AB costru no ab ca. 00.06;
- part. 66 frutteto classe U di are 34.47 con R.D. €. 44,51 e R.A. €. 20,47;
- part. 70 AA seminativo 44 classe di are 65.34 con R.D. €. 11,81 e R.A. €. 13,50;
- part. 70 AB uliveto 43 classe di are 31.36 con R.D. €. 10,53 e R.A. €. 8,10;
- part. 127 frutteto U classe di are 40.54 con R.D. €. 52,34 e R.A. €. 24,08;
- part. 99 mandorleto 42 classe di are 01.28 con R.D. €. 0,53 e R.A. €. 0,26;

PREZZO BASE: € 402.366,00

OFFERTA MINIMA: € 301.774,50

RILANCIO MINIMO: € 12.000,00

INFORMAZIONI URBANISTICHE: Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, preciso che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio, dott. agr. Francesco Tafuni, depositata in data 16/03/2021, e successive integrazioni del 09/03/2022 e 28/11/2022, è emerso quanto segue: il complesso immobiliare adibito a centro zootecnico e i n. 7 fondi rustici ricadono in zone tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di Sammichele di Bari come “Aree Agricole-Zone E1”, “Aree Agricole di rispetto-Zone E2” aree destinate principalmente all’agricoltura, all’allevamento di animali e trasformazioni dei prodotti agricoli, mentre parte della part. 95 del foglio 17 e parte della part. 79 foglio 24.a “Aree a Parco Naturale - Zone F6”. Dal P.P.T.R. emerge che tutte le particelle sono interessate da U.C.P. Paesaggi rurali (struttura antropica e storico culturale) mentre le partt. 319, 498, 497,620, 675, 677, 676 del foglio di mappa 23, la part. 22, 23, 24, 79 del foglio 24, part. 79, 174, del foglio 14 in parte da “Strade di Valenza Paesaggistica”.

Con riferimento alla casa rurale è emerso che il manufatto edilizio è stato realizzato in epoca ante 1967; l’inquadramento urbanistico del P.R.G. vigente del Comune di Sammichele di Bari è di “Aree Agricole-Zone E1”, (art. 47 delle N.T.A.) aree destinate principalmente all’agricoltura, all’allevamento di animali e trasformazioni dei prodotti agricoli. Dal P.P.T.R. emerge che la particella è interessata da U.C.P. Paesaggi rurali (struttura antropica e storico culturale).

Per ogni approfondimento si rinvia pertanto al contenuto della perizia con esonero da ogni responsabilità per la procedura. L’aggiudicatario, ove ve ne siano i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed articolo 40 sesto comma dell'anzidetta legge 28 febbraio 1985 n.47, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

LOTTO DUE

Immobile ad uso abitativo della superficie netta di mq. 94 circa sito nel Comune di Sammichele di Bari alla via Roma nn. 143-145, con accesso anche da via Monte San Michele nn. 4 e 6.

Composta da piano terra e primo piano, quest'ultimo costituito da terrazzo calpestabile.

Il piano terra si compone di n. 4 ambienti adiacenti, senza disimpegno, comunicanti tra loro attraverso porte di collegamento, ripostiglio e bagno. Completa la consistenza un vano deposito retrostante, con accesso indipendente dal cortile esterno di pertinenza.

Meglio identificato nel N.C.E.U del Comune di Sammichele di Bari al fg 8, part. 666 sub 1 graffato con partt. 681 e 682, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 141 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, via Roma nn. 143-145 piano T

PREZZO BASE: € 44.415,00

OFFERTA MINIMA: € 33.312,00

RILANCIO MINIMO: € 1.500,00

INFORMAZIONI URBANISTICHE: Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, preciso che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio, dott. agr. Francesco Tafuni, depositata in data 16/03/2021, e successive integrazioni del 09/03/2022 e 28/11/2022, è emerso quanto segue: trattasi di abitazione di tipo popolare facente parte di un fabbricato edificato in epoca ante 1967.

Per ogni approfondimento si rinvia pertanto al contenuto della perizia con esonero da ogni responsabilità per la procedura.

L'aggiudicatario, ove ve ne siano i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed articolo 40 sesto comma dell'anzidetta legge 28 febbraio 1985 n.47, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

LOTTO TRE

Piena proprietà quota 1/1 di lotto costituito dai seguenti beni:

1. VARI FONDI RUSTICI ubicati in diverse contrade del Comune di Sammichele Di Bari dell'estensione di circa Ha. 14.77.49, investiti a Uliveto, Frutteti e Seminato.

Il tutto meglio identificato nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari:

foglio 23 (contrada Nanna Vecchia)

- part. 36 AA seminato 43 di are 3.15 R.D. €. 1,06 e R.A. €. 0,73;
- part. 36 AB frutteto di are 61.70 R.D. €. 79,66 e R.A. €. 36,65;

foglio 23 (Contrada Nanna Vecchia o Preficenza)

- part. 291 AA seminato 43 classe are 18.72 con R.D. €. 6,28 e R.A. €. 4,35;

- part. 291 AB orto di are 02.18 con R.D. €. 1,97 e R.A. €. 0,96;
- part. 293 AA seminativo 44 classe di are 21.22 con R.D. €. 3,84 e R.A. €. 4,38;
- part. 293 AB uliveto 3 classe di are 09.13 con R.D. €. 2,83 e R.A. €. 2,36;
- part. 352 AA seminativo 43 classe di are 02.56 con R.D. €. 0,86 e R.A. €. 0,59;
- part. 352 AB frutteto di are 45.67 con R.D. €. 58,97 e R.A. €. 27,12;
- part. 363 AA seminativo 44 classe di are 14.61 con R.D. €. 2,64 e R.A. €. 3,02;
- part. 363 AB uliveto 3 classe di are 17.74 con R.D. €. 5,50 e R.A. €. 4,58;
- part. 379 AA seminativo 43 classe di are 20.81 con R.D. €. 6,99 e R.A. €. 4,84;
- part. 379 AB uliveto 3 classe di are 00.09 con R.D. €. 0,03 e R.A. €. 0,02;
- part. 380 AA seminativo 43 classe are 14.37 con R.D. €. 4,82 e R.A. €. 3,34;
- part. 380 AB uliveto 3 classe di are 04.03 con R.D. €. 1,25 e R.A. €. 1,04;
- part. 380 AC orto di are 02.50 con R.D. €. 2,26 e R.A. €. 1,10;
- part. 381 AA frutteto di are 01.44 con R.D. €. 1,86 e R.A. €. 0,86;
- part. 381 AB uliveto 3 classe di are 00.10 con R.D. €. 0,03 e R.A. €. 0,03;
- part. 381 AC frutt irrig di are 19.36 con R.D. €. 33,00 e R.A. €. 16,00;
- part. 382 AA frutteto di are 02.04 con R.D. €. 2,63 e R.A. €. 1,21;
- part. 382 AB uliveto 3 classe di are 00.54 con R.D. €. 0,17 e R.A. €. 0,14;
- part. 382 AC frutt irrig di are 18.32 con R.D. €. 31,22 e R.A. €. 15,14;
- part. 383 frutteto classe U di are 20.90 con R.D. €. 26,98 e R.A. €. 12,41;

foglio 23 (Contrada Procida o Macchia Caruso)

- part. 113 vigneto classe 43 di are 63.98 con R.D. €. 47,91 e R.A. €. 28,09;
- part. 386 AA seminativo 43 classe di are 59.22 con R.D. €. 19,88 e R.A. €. 13,76;
- part. 386 AB uliveto 3 classe di are 03.70 con R.D. €. 1,15 e R.A. €. 0,96;
- part. 96 frutteto U classe di Ha. 1.26.35 con R.D. €. 163,14 e R.A. €. 75,04;

foglio 23 (contrada Procida/Cont. Macchia Caruso))

- part. 45 AA seminativo 44 classe Ha. 1.20.36 con R.D. €. 21,76 e R.A. €. 21,86;
- part. 45 AB uliveto classe 3 di are 07.34 con R.D. €. 2,27 e R.A. €. 1,90;
- part. 108 vig uva tav classe 43 di are 65.58 con R.D. €. 116,85 e R.A. €. 60,96;
- part. 114 vig uva tav classe 43 di are 64.63 con R.D. €. 114,62 e R.A. €. 59,80;
- part. 268 AA uliveto 3 classe di are 08.16 con R.D. €. 2,53 e R.A. €. 2,11;
- part. 268 AB vigneto 43 classe di are 54.23 con R.D. €. 40,61 e R.A. €. 23,81;
- part. 313 vig uva tav classe 43 di are 61.64 con R.D. €. 109,83 e R.A. €. 57,30;

foglio 14 (Contrada via del Canale)

- part. 59 AA seminativo 3 classe are 94.41 con R.D. €. 26,82 e R.A. €. 21,94;
- part. 59 AB pascolo 20 classe di are 07.01 con R.D. €. 0,51 e R.A. €. 0,25;

foglio 15 (Contrada che s'immette sulla S.S. 100 Bari-Gioia del Colle)

- part. 80 frutteto classe U di are 21.57 con R.D. €. 27,70 e R.A. €. 12,74;
- part. 182 frutteto classe U di are 21.12 con R.D. €. 27,27 e R.A. €. 12,54;

foglio 19 (Contrada Mezzanelle)

- part. 69 frutteto irrig classe U di are 33.98 con R.D. €. 57,91 e R.A. €. 28,08;

foglio 22 (Contrada Scalatella)

- part. 74 AA seminativo 41 classe are 00.02 con R.D. €. 0,01 e R.A. €. 0,01;
- part. 74 AB uliveto 43 classe di are 56.01 con R.D. €. 18,80 e R.A. €. 14,46;
- part. 74 AC vigneto 43 classe di are 00.31 con R.D. €. 0,23 e R.A. €. 0,14;

foglio 24 (Contrada Scalatella)

- part. 16 AA seminativo 41 classe are 30.05 con R.D. €. 20,18 e R.A. €. 9,31;
- part. 16 AB uliveto 43 classe di are 01.10 con R.D. €. 0,37 e R.A. €. 0,28;
- part. 19 AA seminativo 41 classe di are 19.39 con R.D. €. 13,02 e R.A. €. 6,01;
- part. 19 AB pascolo 20 classe di are 13.09 con R.D. €. 0,95 e R.A. €. 0,47;
- part. 20 AA seminativo 41 classe are 00.57 con R.D. €. 0,38 e R.A. €. 0,18;
- part. 20 AB uliveto 43 classe di are 30.89 con R.D. €. 10,37 e R.A. €. 7,98;
- part. 20 AC pascolo 20 classe di are 00.03 con R.D. €. 0,01 e R.A. €. 0,01;

foglio 7 (Contrada che congiunge via Donato Bianco a S.S. Bari-Gioia del Colle)

- part. 1655 AA uliveto classe 2 are 00.79 con R.D. €. 0,31 e R.A. €. 0,22;
- part. 1655 AB frutteto classe U di are 43.27 con R.D. €. 55,87 e R.A. €. 25,70;
- part. 1655 AC vigneto classe 2 di are 04.94 con R.D. €. 4,59 e R.A. €. 2,17.

foglio 21 (Contrada via Tarantino)

- part. 73 AA seminativo classe 43 di Ha. 1.20.50 con R.D. €. 40,45 e R.A. €. 28,00
- part. 73 AB uliveto classe 43 di ca 26 con R.D. €. 0,09 e R.A. €. 0,07;
- part. 73 AC vigneto classe 43 di ca 1 con R.D. €. 0,13 e R.A. €. 0,06;

2. FONDO AGRICOLO SITO IN AGRO DI CASAMASSIMA (BA) DI ARE 20.90, INVESTITO A VIGNETO.

Meglio identificato nel Catasto Terreni del comune di Casamassima al foglio 69, part. 251 frutteto classe U di are 20.90 con R.D. €. 26,98 e R.A. €. 12,41.

PREZZO BASE: € 93.347,00

OFFERTA MINIMA: € 70.010,25

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00

INFORMAZIONI URBANISTICHE: Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, preciso che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio, dott. agr. Francesco Tafuni, depositata in data 16/03/2021, e successive integrazioni del 09/03/2022 e 28/11/2022, è emerso

quanto segue: i fondi siti in agro di Sammichele di Bari ricadono in zona tipizzata come Aree Agricole “Zone E1” - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari; il fondo sito in agro di Casamassima (BA) ricade in zona tipizzata come “Zone E” tipo EN - art. 2.05 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Casamassima, zone per le attività primarie destinate in prevalenza all’agricoltura ed alla forestazione.

Per ogni approfondimento si rinvia pertanto al contenuto della perizia con esonero da ogni responsabilità per la procedura. L’aggiudicatario, ove ve ne siano i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 quinto comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 ed articolo 40 sesto comma dell'anzidetta legge 28 febbraio 1985 n.47, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

I fondi rustici individuati in agro di Sammichele di Bari (BA) al Fg. 14 part. 59, Fg. 22 part. 74, Fg. 23 partt. 45-291-379-380, Fg. 24 partt. 16-19-20 per una superficie complessiva di Ha 4.43.28, risultano concessi in affitto giusto contratto di affitto concordato tra le parti per € 300,00 annui e registrato all’A.d.E. di Gioia del Colle il 28/04/2017 al n. 2745 serie 3T.

Detto contratto, seppure di data anteriore al pignoramento, non risulta trascritto, pertanto è opponibile alla presente procedura nei limiti di un novennio, e cioè fino al 27/04/2026.

I fondi rustici individuati in agro di Sammichele di Bari (BA) al Fg. 14 part. 174, Fg. 21 partt. 96-99-112, Fg. 22 part. 99, Fg. 23 partt. 165-494-495-497, Fg. 24 partt. 17-22-23-24-25-29-31, per una superficie complessiva di Ha 7.57.05, risultano concessi in affitto giusto contratto di affitto concordato tra le parti per € 300,00 annui e registrato all’A.d.E. di Gioia del Colle il 28/04/2017 al n. 2752 serie 3T.

Detto contratto, seppure di data anteriore al pignoramento, non risulta trascritto, pertanto è opponibile alla presente procedura nei limiti di un novennio, e cioè fino al 27/04/2026.

Si precisa che il suddetto contratto comprende una particella non oggetto di pignoramento.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1)Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l’acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate 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 indirizzo internet astepubbliche.notariato.it.

2) L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del 20 novembre 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 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'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 proc. esec. imm. n. 293/2020 – Tribunale di Bari, IBAN IT41Z0100504199000000008168, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

Il bonifico con causale "Proc. Esec. Imm. N. 293/2020 R.G., N. LOTTO DI INTERESSE, 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).

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.).
- b) 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;

c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

d) 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.

e) 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.

f) 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 dovrà altresì 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 dell'offerta minima sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione). Esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 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'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la 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.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale all'indirizzo internet **astepubbliche.notariato.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 **astepubbliche.notariato.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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed 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 attuata mediante l'accesso nell'area riservata, 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, 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 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata al 27/11/2026 alle ore 11,00 e di scadenza fissata al 04/12/2026 alle ore 11,00, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.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 G.E., 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 **astepubbliche.notariato.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 astepubbliche.notariato.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 o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, 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 delle cose vendute, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

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, 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 e della sua integrazione.

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

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

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,
- almeno quarantacinque giorni prima, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., e alle seguenti ulteriori pubblicità; a) invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito.

Negli orari di apertura dello sportello informativo vendite giudiziarie dalle ore 9:00 alle ore 13:00 ed e dalle ore 14,30 alle ore 18,00, o al seguente indirizzo mail: www.doauction.it – Gruppo Edicom è possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Si precisa che il gestore invia le credenziali di accesso trenta minuti prima dell'asta.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche o contattando direttamente il delegato ai numeri indicati.

Bari, 20 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Angela Monica De Meo