

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Procedura Esecutiva Immobiliare n: 388/2024 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. **Vito PELLEGRINO**, con studio in Bari, alla via A. Vaccaro n. 33, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, giusta ordinanza di delega, emessa in data 04.07.2025, dal G.E. **Dott. Antonio RUFFINO**,

AVVISA

che il giorno **10 novembre 2026**, a partire dalle ore **17.00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), si procederà, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, tramite la piattaforma web: www.astetrasparenti.fallcoaste.it, alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., del bene sotto indicato. così come desunto dalla consulenza tecnica di ufficio, alla quale in ogni caso ci si riporta per l'acquisizione delle notizie ulteriori, allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravante sui beni, e precisamente

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO N. 1

Individuazione dell'immobile:

Fabbricato sito in Mariotto, frazione di Bitonto, sulla strada provinciale n. 89, detta "Le Mattine", in zona tipizzata E1, verde agricolo, del vigente PRG, composto da:

1. Opificio censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 1, Via Delle Mattine, piano S1-T-1, categoria D/1, rendita Euro 4.252,50;
2. Abitazione di tipo economico, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 subalterno 3 Via Delle Mattine, piano 1°, categoria A/3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.94, totale escluse aree scoperte mq.94, rendita Euro 302,13;
3. Bene comune non censibile (vano scala) di cui al foglio 127 particella 2 subalterno 2;
4. Ente urbano, censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al foglio 127 particella 2 superficie are 19 centiare 63.

Il frantoio oleario di cui al sub 1 presenta una superficie utile interna di circa 680 m2, una superficie lorda interna di circa 795 m2 e un'area pertinenziale scoperta di 1.963 m2. L'abitazione di cui al sub 3 ha una superficie utile interna di circa 87,35m2 e una superficie lorda interna di circa 105m2. Tale immobile con destinazione abitazione è attualmente utilizzato come ufficio.

Tali immobili individuano un fabbricato avente destinazione un opificio artigianale, adibito a frantoio composto da:

- piano interrato adibito a deposito, connotato dalla presenza di silos per lo stoccaggio dell'olio;
- piano terra adibito ad ingresso ed accettazione clienti, area lavorazione, confezionamento e deposito prodotto finito;
- primo piano che presenta due immobili, uno di pertinenza del frantoio con destinazione ufficio e l'altro con destinazione abitazione di tipo economico, entrambi attualmente utilizzati come

uffici. I tre livelli del fabbricato sono collegati da un vano scala, bene comune non censibile in catasto al fg, 127, p.lla 2 sub.2. Infine, il fabbricato è dotato di un'area pertinenziale scoperta, funzionale allo stoccaggio e alla movimentazione della materia prima (olive) di estensione lorda pari a circa 1963mq, ovvero comprensiva della sagoma del fabbricato.

L'intero compendio immobiliare confina con la strada provinciale n.86, Mariotto – “Le Mattine” e con i terreni identificati dalle particelle 87, 182 e 171.

Ubicazione e accessi e confini:

L'immobile è organizzato su tre livelli interrato, terra e primo.

L'accesso all'opificio di cui al sub 1 avviene da portone vetrato prospiciente la strada provinciale n.86 “delle Mattine” e mediante la scala interna di cui al sub 2 si accede al deposito a piano interrato o alle due unità immobiliari a piano primo.

I confini e la consistenza delle due u.i al primo piano non è conforme ai titoli abilitati depositati all'Ufficio Territorio del Comune di Bitonto e alla planimetria catastale depositata.

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato in esame è composto di due corpi di fabbrica. Quello antistante, prospiciente la strada

provinciale di pregio storico-architettonico è organizzato su unico livello a piano terra con muratura portante in pietra e tufo e volte a vela. Quello retrostante, successivo ampliamento, è stato realizzato con struttura a scheletro indipendente in calcestruzzo armato e solai in laterocemento. Questa seconda porzione del fabbricato è organizzata su tre livelli: piano interrato (deposito), piano terra (zona lavorazione, confezionamento e stoccaggio materiale finito) piano primo (un ufficio e una abitazione).

La composizione architettonica dell'involucro edilizio, è abbastanza semplice ed evidenzia le due diverse fasi di costruzioni. Le facciate del corpo di fabbrica antistante sono in pietra faccia a vista

con una porzione intonacata relativa al muretto d'attico. Le facciate del corpo di fabbrica retrostante si presentano intonacate e tinteggiate di color gialle e sono connotate da un tetto a falde con tegole in argilla.

Tutti i vani abitabili sono illuminati ed areati naturalmente compresi i servizi igienici. I vani interni presentano altezze variabili tra la parte storica e quella di successiva edificazione.

In merito alle caratteristiche costruttive dell'appartamento esaminato risulta quanto segue:

- *Pavimentazione e rivestimenti vari.*

Il frantoio presenta un pavimento in gres, in parte con effetto chianca posato ad opus incertum e in parte con effetto cotto nella restante porzione della zona produttiva a piano terra. Al primo piano l'ufficio con accesso frontale salendo le scale presenta un pavimento in ceramica effetto cotto posato a 45°, l'altro ufficio un pavimento in laminato effetto legno. A piano interrato invece è presente una pavimentazione con finitura in resina rossa. Il servizio igienico della zona produzione è realizzato con pavimento in gres effetto cotto e rivestimento con piastrelle quadrate di color beige.

I servizi igienici dei due uffici sono realizzati con piastrelle quadrate in ceramica di color verde chiaro e arancio chiaro.

- *Infissi interni ed esterni.*

A piano terra gli infissi e le protezioni esterne sono in ferro color testa di moro; anche gli infissi interni sono in ferro di color marrone. A piano primo gli infissi sono in legno scuro a taglio

termico. Le porte interne degli uffici a piano primo sono di legno massello scuro.

- *Pareti e soffitti.*

Le pareti del frantoio nella parte storica sono in pietra e tufo a faccia a vista le volte a vela sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le pareti della zona produttiva retrostante sono invece piastrellate; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di color bianco. Pareti e soffitti degli uffici e del vano scala sono intonacati di color bianco ad eccezione di qualche parete in tinta.

- *Servizi igienici.*

L'immobile è dotato di diversi servizi igienici: uno a piano interrato adibito a ripostiglio, uno a piano terra con antibagno e spogliatoio, e due bagni completi di doccia o vasca per entrambi gli uffici a primo piano.

- *Impianto idrico - fognante:*

Lo stabile è dotato di impianto idrico fognante al servizio dei servizi igienici ivi presenti.

- *Impianto elettrico, citofonico*

Segue descrizione: impianto di illuminazione sottotraccia a parete o a soffitto e di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in materiale plastico, con quadro generale in materiale plastico con un magnetotermico differenziale e interruttori magnetotermici, ubicato in vano tecnico apposito, completo di interruttori, prese, frutti, placche; impianto telefonico, e citofonico.

- *Impianto termico*

Il frantoio non è dotato di impianto di riscaldamento. Una caldaia a pellet produce l'acqua calda sanitaria dei servizi igienici dello stabile. In alcuni uffici sono dotati di split per il riscaldamento e il raffrescamento estivo.

Con riferimento all'immobile, è stata riscontrata della difformità di consistenza presenti al primo piano, che non ha permesso di redigere l'APE.

- *Stato di manutenzione e conservazione*

Da un esame visivo emerge che lo stato di conservazione e manutenzione complessivo degli immobili del lotto è buono. Al momento del sopralluogo non si ravvisano segni particolari di degrado.

Parti comuni:

I cespiti costituenti il fabbricato presentano un bene comune non censibile di cui al sub 2, ovvero il vano scala comune che serve i diversi livelli del fabbricato.

Costituzione servitù elettrodotto:

Con provvedimento del 15/10/2025, l'Ill. mo G.E. Dott. Antonio Ruffino "I) AUTORIZZAVA "i debitori eseguiti alla sottoscrizione dell'atto costitutivo della servitù di elettrodotto sotterraneo di cui in istanza, previa acquisizione del consenso scritto del creditore procedente, del quale dovrà farsi menzione nel predetto atto, anche ai fini della successiva trascrizione"; "ORDINAVA " all'Esperto di integrare la relazione di stima una volta formalizzata la costituzione della servitù di elettrodotto sotterraneo oggetto dell'istanza, fermo restando che, nel caso in cui non si addivenga alla costituzione, l'integrazione dovrà essere comunque eseguita prima di procedere alla vendita forzata, mediante descrizione dell'esistenza dell'elettrodotto per la parte ricadente nel compendio pignorato".

Con comunicazione del 17/04/2026 la Società creditrice esprimeva parere favorevole alla sottoscrizione della servitù di elettrodotto interrato in favore di Enel Distribuzione S.P.A..

Descrizione dell'elettrodotto interrato e relativa costituzione di servitù.

pag. 3 di 11

Con scrittura privata del 3/5/2022 sottoscritta con Enel Distribuzione S.P.A., gli esecutati costituivano servitù di elettrodotto sotterraneo che con riferimento al fondo di cui al fg. 127 p.lla 2 sub 1 afferiva un'area di lunghezza m.86 e larghezza 4m. per un'area complessiva di mq 344, mentre con riferimento al fondo di cui al fg. 127 p.lla 182 un'area di lunghezza 40m e larghezza 4m per un'area complessiva di 160mq, il tutto come risulta da planimetria allegata.

Come si evince dalla planimetria, l'elettrodotto sotterraneo interessava il confine delle suddette particelle, più precisamente l'area destinata a viabilità perimetrale, esterna (strada interpoderale) alla recinzione dei cespiti pignorati.

L'Enel, successivamente alla stipula ha provveduto a realizzare l'elettrodotto interrato che andava ad interessare le suddette particelle ed alimentano gli immobili facenti parte dei lotti n.1 e n.2, individuati nell'ambito della procedura su richiamata.

In forza degli atti a rogito del Notaio Federico Ieva di Andria, repertorio n. 6340 registrato a Barletta in data 15/05/2026 al n°5186, e rep. n°6341 registrato a Barletta il 15/05/2026 al n°5187, deve ritenersi perfezionato il titolo costitutivo della servitù di elettrodotto gravante rispettivamente sui fondi di cui al fg. 127 p.lla 2 sub 1 e al fg. 127 p.lla 182 (Allegati nn°3,4).

Come risulta nella relazione di stima integrativa tale servitù è inamovibile e conferisce a "e-distribuzione" la facoltà di far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori (artt. 2,3).

Il futuro aggiudicatario per effetto della suddetta servitù dovrà impegnarsi:

- a non eseguire nella fascia asservita opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù (art. 5);
- a dare preventiva comunicazione a "e-distribuzione" di ogni innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita al fine di consentire alla stessa di accertare la compatibilità dell'opera progettata con l'elettrodotto.

In merito alla determinazione del valore di stima dei lotti interessati dal predetto gravame, l'Esperto Stimatore ritiene che la sussistenza della servitù di elettrodotto non comporti un deprezzamento del valore venale dei beni.

Stato di occupazione:

L'immobile di cui al Lotto n°1 è risultato gravato da due contratti di locazione:

- Contratto di locazione stipulato in data 07/10/2021 e registrato in data 11/10/2021 con scadenza al 6/10/2030 al canone annuo di €2.400,00, afferente agli immobili identificati al:
 - fg.127 p.lla 2 sub.3 categoria A3, rendita catastale 302,13 situato al piano primo/sottotetto porta a sinistra salendo le scale e relative aree pertinenziali e di accesso;
 - fg. 127 p.lla 2 sub.2, vano scale, situato ai piani interrato, terra e primo ivi incluse le relative aree pertinenziali e di accesso.
- Contratto di locazione stipulato in data 16/08/2024 e registrato in data 22/08/2024 con scadenza il 15/08/2032 relativo all'intero fabbricato del frantoio con relative aree pertinenziali, ovvero fg.127 p.lla 2 sub 1,2,3 e alle particelle 171 e 182.

Dall'esame dei due contratti è emerso che:

- entrambi sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (29/09/2024);
- il canone di locazione del frantoio è stato considerato congruo e in linea con i più probabili valori di mercato della zona, ma la conduttrice è risultata morosa;
- il canone di locazione dell'ufficio non risulta congruo.

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

L'Esperto ha segnalato che per effetto della difformità edilizia rilevata durante l'ispezione peritale, non esiste esatta corrispondenza tra la consistenza attuale dell'immobile locato e quella autorizzata al catasto e all'Ufficio Territorio.

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 03.06.2026 è stato disposto:

“a) quanto al lotto 1, per la parte costituita dal frantoio oleario, è pacifica la sussistenza della morosità della conduttrice sas rispetto al pagamento del canone fissato in contratto, sicché, al netto di ogni eccezione che la conduttrice riterrà di sollevare in proposito nella competente sede di giudizio, vi sono i presupposti per azionare lo sfratto per morosità, salvo che la creditrice procedente, entro il termine di 30 giorni da oggi, non intenda accettare la proposta transattiva avanzata a verbale dal legale rappresentante della conduttrice stessa.” Poiché la creditrice procedente non ha aderito alla proposta transattiva, è stato conferito incarico al legale della procedura di promuovere il procedimento di sfratto per morosità, attualmente pendente;

“b) quanto ai restanti beni inclusi nel lotto 1 e a quelli costituenti il lotto 2, (non oggetto della presente vendita) stante la viltà dei canoni a suo tempo pattuiti tra l'esecutata e gli attuali conduttori, come esaurientemente acclarata dall'Esperto stimatore e non smentita da alcuna significativa allegazione contraria dei conduttori, le proposte di “modifica” in aumento del canone formulate da questi ultimi non possono trovare accoglimento in quanto tali, essendo consentito agli organi dell'esecuzione soltanto di conseguire la liberazione degli immobili occupati in forza di un contratto inopponibile in quanto basato su un canone vile o, se del caso, di consentire la prosecuzione della detenzione di quei beni, in virtù tuttavia di un “precario”.

La società conduttrice dell'ufficio facente parte del lotto 1 ha presentato ricorso in opposizione avverso il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 03.06.2026; l'udienza è stata fissata per il giorno 11.11.2026.

Prezzo base: € 400.000,00

Offerta minima: € 300.000,00

Rilancio minimo: € 16.000,00

Il bene di cui sopra è descritto analiticamente nella relazione di stima a firma dell'esperto, Ing. **Domenico AVENA**, 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.asteanunci.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 www.astetrasparenti.fallcoaste.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 giorno 03 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 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);

pag. 6 di 11

- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto da versarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA MURGIA S.C.P.A.R.L., intestato alla procedura esecutiva immobiliare 388/2024 R.G.E. utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT75O0705604000000060100503.
- 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. 388/2024 R.G.E., lotto 1, 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;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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, acceso presso la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA MURGIA S.C.P.A.R.L. intestato alla procedura esecutiva immobiliare 388/2024 R.G.E. utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT75O0705604000000060100503.

Il bonifico dovrà indicare quale causale: "Proc.es. n. 388/2024 R.G.E., lotto 1, 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 ASTETRASPARENTI.IT SRL;
b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è: <https://astetrasparenti.fallcoaste.it/>
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 saranno effettuati tramite il portale: <https://astetrasparenti.fallcoaste.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 gorealbid.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

pag. 8 di 11

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 <https://astetrasparenti.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.

DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO

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. n. 388/2024 R.G.E., Lotto1, versamento cauzione".

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'immobile 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) L'immobile 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.

pag. 10 di 11

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 sui portali nazionali www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale tribunale.bari.giustizia.it.

Il soggetto incaricato provvederà, inoltre, a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità:

1. 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, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019);
2. affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
3. inserendolo, in via alternativa:
 - 3.a. per una sola volta, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità;
 - 3.b. nel medesimo termine, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui portali commerciali attraverso il sistema ASTEGIUDIZIARIE.IT, (gestionali aste), ovvero mediante altro servizio equivalente offerto da altro operatore.

Le visite dell'immobile dovranno essere richieste esclusivamente mediante domanda fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>.

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.
Bari, 27.07.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Vito Pellegrino