

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta **prof. dott. Anna Lucia Muserra**, con studio in Bari alla via De Rossi 196, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza emessa in data 3/05/2022 dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Ruffino e visto il provvedimento reso all'udienza del 21/5/2025, nella procedura esecutiva n. 459/2020, a norma degli artt. 570 e ss c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **giovedì 11 dicembre 2025** a partire dalle ore **12,00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione di sabato, domenica e festivi) e quindi **sino a giovedì 18 dicembre 2025 ore 12,00**, sulla piattaforma telematica del gestore designato **Aste Giudiziarie Inlinea spa**, raggiungibile al seguente indirizzo internet: **www.astetelematiche.it**, si procederà alla vendita telematica senza incanto, con eventuale gara telematica asincrona, della piena proprietà dei beni immobili di seguito indicati, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dal CTU dott. Francesco Tafuni del 18/3/2025, allegata al fascicolo dell'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 gravanti sugli immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNO**

piena proprietà di n. 13 distinte particelle di terreno (investite a uliveto) della superficie totale di **Ha. 7.55.42**, ubicate in agro di Bitonto (BA) alla contrada "Palmenti Coperti", censite al Catasto Terreni Comune di Bitonto al **foglio di mappa 37**:

- **part. 64** AA seminativo classe 1 di ca. **17** con R.D. € 0,11 e R.A. € 0,05;  
AB uliveto classe 2 di Ha. **1.38.99** con R.D. € 78,96 e R.A. € 57,43;
- **part. 181** AA uliveto classe 2 di are **72.96** con R.D. € 41,45 e R.A. € 30,14;  
AB pascolo classe 2 di are **1.47** con R.D. € 0,11 e R.A. € 0,05;
- **part. 182** AA uliveto classe 3 di Ha. **1.36.41** con R.D. € 66,93 e R.A. € 45,79;  
AB vigneto classe 1 di ca. **43** con R.D. € 0,73 e R.A. € 0,36;
- **part. 183** uliveto classe 3 di are **88.30** con R.D. € 43,32 e R.A. € 29,64;
- **part. 622** AA uliveto classe 2 di are **23.53** con R.D. € 13,37 e R.A. € 9,72;  
AB pascolo classe 2 di are **61.61** con R.D. € 4,45 e R.A. € 2,23;
- **part. 735** uliveto classe 2 di are **34.56** con R.D. € 19,63 e R.A. € 14,28;
- **part. 737** AA seminativo classe 1 di are **27.71** con R.D. € 18,60 e R.A. € 7,87;  
AB uliveto classe 2 di are **9.27** con R.D. € 5,27 e R.A. € 3,83;

- **part. 834** AA vigneto classe 2 di ca. **43** con R.D. € 0,53 e R.A. € 0,27;  
AB seminativo classe 1 di are 1.57 con R.D. € 1,05 e R.A. € 0,45;  
- **part. 835** seminativo classe 1 di are **8.60** con R.D. € 5,77 e R.A. € 2,44;  
- **part. 856** uliveto classe 2 di are **54.85** con R.D. € 31,16 e R.A. € 22,66;  
- **part. 858** AA seminativo classe 1 di are **8.88** con R.D. € 5,96 e R.A. € 2,52;  
AB uliveto classe 2 di are **14.32** con R.D. € 8,14 e R.A. € 5,92;  
- **part. 876** AA uliveto classe 2 di are **5.28** con R.D. € 3,00 e R.A. € 2,18;  
AB seminativo classe 1 di are **59.75** con R.D. € 40,12 e R.A. € 16,97;  
- **part. 878** AA pascolo classe 2 di are **2.96** con R.D. € 0,21 e R.A. € 0,11;  
AB vigneto classe 1 di are **03.37** con R.D. € 5,74 e R.A. € 2,78.

Il tutto come meglio descritto, individuato e precisato nella relazione di stima a firma dell'esperto dott. Francesco TAFUNI del 18/03/2025 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio e richiamo, tanto ai fini delle indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. cpc, quanto per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e, per quanto concerne la regolarità urbanistica o la sanabilità.

**Prezzo base: € 80.122,00 (euro ottantamilacentoveventidue/00);**

**Offerta Minima per la partecipazione all'asta ex art. 571 II cpc: € 60.091,00 (euro sessantamilanovantuno/00) pari al 75% del prezzo base d'asta;**

**Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

Dall'anzidetta perizia risulta che il compendio immobiliare del predetto lotto - che viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori ragioni e servitù attive e passive - è costituito da n. 13 particelle, distinto in due fondi agricoli, investiti a coltura arborea di olivo, separati dalla linea ferroviaria, pianeggianti e di forma regolare, con substrato profondo, buona fertilità e dotazione di scheletro, ben lavorato e coltivato a uliveto, ubicato in agro di Bitonto (BA) alla contrada "Palmenti Coperti", ai quali si accede percorrendo la strada comunale via Ammiraglio Vacca direzione Terlizzi per circa 0,600 Km, fino all'incrocio della stradina intercomunale posta subito dopo frantoio per poi svoltare a destra.

**Certificato di destinazione urbanistica** Comune di Bitonto del 19/1/2022: riporta il seguente inquadramento urbanistico:

**foglio di mappa 37**

- **partt. 64, 181, 182, 183, 622, 856**, è di **Zona verde agricola E1**;
- **partt. 735, 737, 876, 878**, è di **Zona verde agricola E1 - Rispetto Ferroviario**;
- **partt. 835, 858**, è di **Zona verde agricola E1-Viabilità Stradale**;
- **part. 834** è di **Zona verde agricola E1-Viabilità Stradale-Rispetto Ferroviario**.

**Vincoli:** gli immobili non sono gravati da servitù, censi, livelli o uso civico, né vi sono

procedure espropriative per pubblica utilità, né vincoli di carattere ambientale e paesaggistico.

**Stato conservazione/manutenzione:** tutti coltivati a uliveto.

**Stato occupazione:** condotto in affitto in virtù di:

- **contratto di affitto di fondi rustici e titoli ultranovennale del 14/5/2020**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari il 29/5/2020 al n. 7250 serie 3T opponibile all'aggiudicatario per un novennio dalla stipula, con scadenza contrattuale al 13/5/2029 e con disdetta da effettuarsi 12 mesi prima della scadenza che includa l'annata agraria (entro il 10/11/2027); titoli Agea n. 18,68 per € 4.540,73 come da perizia;

- **contratto di affitto di fondi rustici ultranovennale del 31/1/2018**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari il 9/2/2018 al n. 3092 serie 3T (avente ad oggetto i fondi di cui al fg. 37 partt. 64,181,182,183,622,735,835,856,858,876,878) ed opponibile all'aggiudicatario per un novennio dalla stipula, con disdetta da effettuarsi 12 mesi prima della scadenza che includa l'annata agraria.

Il tutto come analiticamente descritto ed allegato alla perizia di stima redatta dal CTU dott. Francesco Tafuni del 18/3/2025.

### LOTTO DUE

piena proprietà di n. 5 particelle agricole (investite a vigneto e uliveto) distinte in tre fondi rustici, della superficie totale di **Ha. 2.55.38**, ubicate in agro di Bitonto alle contrade "Torre Rotta la Capa" e "Patierno", censite al Catasto Terreni Comune di Bitonto al:

-**foglio di mappa 8 partt. 44** uliveto classe 1 di are **42.47** R.D. 28,51 e R.A. 19,74;

-**foglio di mappa 8 partt. 74** uliveto classe 2 di are **40.25** R.D. 22,87 e R.A. 16,63;

-**foglio di mappa 7 part. 29** uliveto classe 1 di ha. **1.18.41** R.D. 79,50 e R.A. 55,04;

-**foglio di mappa 7 part. 31** AA uliveto classe 3 di are **42.54** R.D. 20,87 R.A. 14,28;  
AB vigneto classe 2 di centiare **86** con R.D. €. 1,07 e R.A. €. 0,53;

-**foglio di mappa 12 part. 256** uliveto classe 1 di are **10.85** R.D. 7,28 e R.A. 5,04

Il tutto, come meglio descritto, individuato e precisato nella relazione di stima a firma dell'esperto dott. Francesco Tafuni del 18/03/2025 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio e richiamo, tanto ai fini delle indicazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. cpc. quanto per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e, per quanto concerne la regolarità urbanistica o la sanabilità.

**Prezzo base: €. 39.581,00 (euro trentanovemilacinquecentoottantuno/00);**

**Offerta Minima per la partecipazione all'asta ex art. 571 II cpc: €. 29.685,75 (euro ventinovemilaseicentoottantacinque/75) pari al 75% del prezzo base d'asta;**

**Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).**

Dall'anzidetta perizia risulta che il compendio immobiliare del predetto lotto - che viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori ragioni e servitù attive e passive - è costituito da n. 5 particelle (di cui due coltivate a vigneto mentre catastalmente risultano iscritte a oliveto) distinte in tre fondi rustici ubicati in agro di Bitonto (BA), molto vicini all'Aeroporto Bari-Palese, **il primo** alla contrada "Torre Rotta la Capa", alla quale si perviene percorrendo la S.P. n. 91 che immette direttamente sulla strada interpodereale Torre Rotta la Capa da percorrere per circa metri 400, costituito da due particelle di terreno e catastalmente individuato al **foglio di mappa 8 partt. 44 e 74**, di superficie totale di are **82.72**, pianeggiante e di forma trapezoidale, con substrato profondo, buona fertilità e dotazione di scheletro, ben lavorato e coltivato in irriguo (con sistema di irrigazione ad ala gocciolante) a vigneto uva da tavola var. Italia; **il secondo** fondo, posto sulla strada vicinale Patierno, a distanza di circa 300 metri dal primo fondo, alla contrada "Patierno" catastalmente individuato al **foglio di mappa 7 part. 29**, di superficie totale di **Ha 1.18.41**, pianeggiante e di forma trapezoidale, con buona fertilità, substrato profondo e con dotazione di scheletro di calcare, agronomicamente ben lavorato e coltivato a oliveto var. Cima di Bitonto; **il terzo fondo** sempre ubicato alla contrada "Patierno" catastalmente individuato al **foglio di mappa 7 part. 31 e foglio di mappa 12 part. 256**, costituito da due particelle di terreno di superficie totale di are **54.25**, pianeggianti e di forma regolare, con discreta fertilità, substrato profondo e dotazione di calcare, ben lavorato e coltivato a oliveto var. Cima di Bitonto.

**Certificato di destinazione urbanistica** Comune di Bitonto del 19/1/2022: riporta il seguente inquadramento urbanistico:

**foglio di mappa 8**

- **partt. 44, 74**, è di **Zona verde agricola E1**;

**foglio di mappa 7**

- **partt. 29, 31**, è di **Zona verde agricola E1**;

**foglio di mappa 12**

- **part. 256**, è di **Zona verde agricola E1**;

**Vincoli:** gli immobili non sono gravati da servitù, censi, livelli o uso civico, né vi sono procedure espropriative per pubblica utilità, né vincoli di carattere ambientale e paesaggistico.

**Stato conservazione/manutenzione:** tutti coltivati dal debitore esecutato.

**Stato occupazione:** condotto in affitto in virtù di:

- contratto di affitto di fondi rustici e titoli ultranovenale del 15/5/2020, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari il 29/5/2020 al n. 7250 serie 3T opponibile per un novennio dalla stipula, con scadenza contrattuale al 13/5/2029 e con disdetta da effettuarsi 12 mesi prima della scadenza che includa l'annata agraria (entro il 10/11/2027); Titoli Agea per n. 6,32 per l'importo di € 1.536,26 come da perizia.

**- contratto di affitto di fondi rustici ultranovennale del 31/1/2018**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari il **9/2/2018 al n. 3083 serie 3T** (avente ad oggetto i fondi di cui al fg.8 partt. 44 e 74) ed opponibile all'aggiudicatario per un novennio dalla stipula, con disdetta da effettuarsi 12 mesi prima della scadenza che includa l'annata agraria.

Il tutto come analiticamente descritto ed allegato alla perizia di stima redatta dal CTU dott. Francesco Tafuni del 19/3/2025.

**La vendita di entrambi i lotti è soggetta ad iva**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

##### **Offerta di acquisto**

Chiunque, eccetto i debitori e i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei lotti posti in vendita.

L'offerta di acquisto potrà essere formulata **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 del Gestore designato Aste Giudiziarie Inlinea spa, operante sulla piattaforma web **www.astetelematiche.it**.

La presentazione delle offerte e la partecipazione all'eventuale gara presuppongono la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso, nonché della relazione di stima relativa all'immobile oggetto della presente vendita.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, **dovrà essere depositata** a pena di inefficacia **entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo** (esclusi: sabato, domenica e festivi) **antecedente** quello fissato per la vendita telematica, e **dunque entro le ore 12 del giorno mercoledì 3 dicembre 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 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. 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 DM 32/2015, con la precisazione che, in tal modo, 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 DM 32/2015).

L'offerta di acquisto è **irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 cpc.**

L'offerta potrà essere presentata tramite **mandatario**, purchè munito di procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data anteriore o contestuale all'offerta; tale procura può essere rilasciata esclusivamente in favore del soggetto mandatario che presenta l'offerta, titolare della casella pec dalla quale viene inviata l'offerta.

L'offerta potrà essere presentata per **persona da nominare** ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., **ma solo se formulata da un avvocato**, munito di mandato rilasciato con procura speciale in forma di **atto pubblico o di scrittura privata autenticata**, in data anteriore o contestuale all'offerta. In caso di aggiudicazione (da pronunciarsi in favore dell'avvocato) l'avvocato dovrà trasmettere via pec al delegato, nei 3 gg successivi all'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina ex art. 583 cpc (ovvero la dichiarazione del nome della persona per la quale è stata fatta l'offerta, e del bene aggiudicato). In mancanza l'aggiudicazione fatta in favore dell'avvocato diventerà definitiva in favore di quest'ultimo.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge 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, 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](https://pst.giustizia.it).

**Avvertenza: prima di effettuare l'offerta, va eseguito il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, come previsto nel capitolo "Cauzione" di cui al presente avviso.**

#### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del DM 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- b) qualora il soggetto offerente risieda fuori del 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 comma 2 DM 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 **interdetto, inabilitato o 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 aggiornati, da cui risultino i poteri dell'offerente, oppure la procura o la delibera che giustifichi tali poteri.

**L'offerta dovrà inoltre contenere le seguenti indicazioni:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato dott.ssa Anna Lucia Muserra);
- 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 indicata; nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;

- l'importo versato a titolo di cauzione (da versarsi con le modalità di seguito indicate);
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, (che dovrà **riportare esattamente la seguente causale: "Proc. Esec. Imm. n. 459/2020 R.G.E. [lotto uno/duel, versamento cauzione]"**);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste.

#### **Allegati all'offerta.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente copia della contabile dell'operazione), da cui risultino il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico, nonché la data della esecuzione dell'operazione;
- la **richiesta di agevolazioni fiscali, specificandone fonte e tipo**;
- se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità in corso di validità nonché 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 in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un **interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una **società o una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario**, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata in data anteriore o contestuale all'offerta; procura rilasciata esclusivamente in favore del soggetto mandatario che presenta l'offerta, titolare della casella pec dalla quale viene inviata l'offerta.
- se l'offerta è fatta per persona da nominare, copia per immagine della procura speciale in forma di **atto pubblico o di scrittura privata autenticata**, rilasciata in data anteriore o contestuale all'offerta, esclusivamente ad un avvocato;
- se l'offerta è formulata da **più persone, per l'acquisto in comproprietà o pro quota**, copia per immagine della procura, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli offerenti in favore di uno di essi sottoscrittore dell'offerta, e che sia titolare della casella di posta elettronica certificata con cui l'offerta viene trasmessa.

#### Cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso su BNL Pal. di Giustizia di Bari, esattamente così intestato: "proc. esec. imm. N. 459/2020 RGE" di cui al seguente IBAN: **IT 22 Z 01005 04199 0000 0000 6667**, e con la seguente causale: *Proc. Esecutiva n. 459/2020 R.G.E. [lotto uno/due], versamento cauzione*". Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare eseguito (ossia con rilevazione della relativa provvista) sul conto intestato alla procedura il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa.**

Qualora il Professionista delegato non riscontrasse l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, secondo detta tempistica, l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione gli sarà restituito nel più breve tempo possibile, esclusivamente

mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata.

### Avvertenze

1) L'offerta è **inefficace** se perviene oltre il termine stabilito dall'art. 569 III comma cpc; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso; se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

2) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso, nonché della relazione di stima relativa al bene oggetto della vendita, consultabili sul portale vendite pubbliche nonché sui siti internet: [www.giustiziabari.it](http://www.giustiziabari.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), senza responsabilità per la presente procedura.

3) La partecipazione alla vendita implica l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

a) Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea spa**;

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

c) il **referente** della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto **professionista delegato**.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

I. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti saranno effettuati telematicamente tramite il portale web **www.astetelematiche.it**;

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

III. La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato **Aste Giudiziarie Inlinea spa**, ossia di **www.astetelematiche.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.

IV. Il giorno fissato per l'inizio della vendita (**ovvero il 11/12/2025 ore 12,00**) il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la 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.

V. 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 ED AGGIUDICAZIONE

a) la **durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque)**, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, con **inizio il giorno 11/12/2025 ore 12,00 e con scadenza il giorno 18/12/2025 ore 12,00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di **unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di **più offerte valide**, si procederà a **gara telematica, sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita.** Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: - dell'offerta originaria più alta; - di quella assistita da cauzione più elevata; - di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura; - e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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.

e) In caso di offerta unica, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis comma 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 web **www.astetelematiche.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 web **www.astetelematiche.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 esattamente così intestato: "**proc. esec. imm. N. 459/2020 RGE**", di cui al seguente IBAN **IT 22 Z 01005 04199 0000 0000 6667** nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, escluso nel computo il periodo dall'1 al 31 agosto, di sospensione feriale (entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo.

L'importo degli **oneri fiscali** sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi **dovranno essere versati nello stesso termine previsto per il saldo del prezzo.**

**In caso di inadempimento al pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali nel termine, il Ges adotterà i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc (decadenza dall'aggiudicazione; perdita della cauzione a titolo di multa); con le ulteriori conseguenze di legge ex comma II art. 587 cpc.**

h) L'aggiudicatario dovrà altresì pagare il compenso del delegato ex art. 2 comma VII dm 227/2015.

Si avverte che, solo ad avvenuto versamento del saldo prezzo e dei relativi oneri fiscali, sarà disposto il trasferimento della proprietà con decreto di trasferimento a cura del Giudice dell'Esecuzione.

Si avverte che, all'esito dell'aggiudicazione, qualora l'immobile non sia stato già liberato, e l'aggiudicatario intenda conseguirne la consegna libero da persone e cose, egli dovrà, prima del deposito del decreto di trasferimento, presentare specifica istanza ex art. 560 cpc, acchè la liberazione dell'immobile avvenga a cura della procedura; e solo in tale ipotesi di espressa istanza il custode giudiziario potrà procedere, anche successivamente

alla emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile, senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 cpc e ss.

**Per quanto non specificamente disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso si fa applicazione delle vigenti norme di legge.**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il lotto si trova, con tutte le eventuali pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali 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 presente vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, eventuali oneri e spese di qualsiasi genere** -ivi compresi, ad esempio, quelli catastali ed urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia- non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, iscrizioni e trascrizioni saranno cancellati a cura del professionista delegato e posti a carico della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Spese di cancellazione delle formalità sono a carico della procedura.

Gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario, vanno assolti da quest'ultimo.

**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 necessari all'esecuzione della relativa attività.**

### PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia per il tramite del soggetto incaricato **Aste Giudiziarie Inlinea spa** – sede di Bari:

- mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- mediante inserimento di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita, per una volta sola, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, 3 comma cpc;
- mediante le seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione 30 manifesti nel Comune dove è

sito l'immobile in vendita; b) invio di estratto della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, attraverso idoneo servizio di postalizzazione; c) mediante inserimento sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e siti collegati (sito ufficiale del Tribunale di Bari [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it); sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it)).

\*\*\*

Per ogni ulteriore informazione ci si potrà rivolgere al delegato, prof. dott. Anna Lucia Muserra, nei giorni da lunedì a venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,30 (presso il suo studio in Bari alla Via De Rossi n. 196 o al seguente recapito: 080/5275646; [annalucia.muserra@pec.it](mailto:annalucia.muserra@pec.it)).

**Le visite del bene potranno eseguirsi solo su richiesta scritta inoltrata tramite il portale delle vendite pubbliche.** In particolare, nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <http://pvp.giustizia.it>, è presente il link per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo di richiesta.

Bari, 9 luglio 2025

il professionista delegato  
prof. dott. Anna Lucia Muserra