

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta AVV. Liso Maria, c.f. : LSI MRA63E66A893O, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di BARI ex art. 591 bis c.p.c. con delega del 15.12.2024 nel procedimento esecutivo n. **158/2023 R.G.E.** , a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25/09/2025 alle ore 15.30**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma *gobidreal.it* dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 1

• **Bene N° 1 – Quota pari a 1/2 dell'appartamento** ubicato a Bari (BA) - via De Napoli n. 5, piano 5 composto da tre vani e accessori, con ingresso a destra di chi esce dall'ascensore sito al quinto piano di uno stabile condominiale, composto da ingresso, cucina, tre camere e bagno oltre a balcone su interno, verandato (sine titolo), e terrazza a raso prospiciente la pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 314, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3.

L'immobile è occupato dal debitore.

La vendita dei diritti predetti avverrà al prezzo base di vendita di € 67.966,75 (sessantasettemilanovecentosessantasei/75)

In ipotesi di gara sull'offerta più alta l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento /00).

Offerta minima :€ 50.975,06(cinquantamilanovecentosettantacinque/06)

LOTTO 2

• **Bene N° 2 – Proprietà 1/1** Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37). La particella di terreno è coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 716 metri quadrati. La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 37, Qualità Oliveto.

Dall'esame della perizia si evince che il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari nelle "Aree a verde pubblico -verde urbano". La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 32 delle NTA del PRG vigente è riportata in maniera puntuale nell'elaborato peritale. Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo. E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente. Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

• Bene N° 3 - Proprietà 1/1 Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 38)

La particella di terreno è coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 805 metri quadrati. La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi. Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 38, Qualità Oliveto.

Dalla relazione tecnica a firma dell'ing. Franco Maurizio si evince che il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari nelle "Aree a verde pubblico -verde urbano". La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 32 delle NTA del PRG vigente meglio precisato nell'elaborato peritale .

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo. E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circostrizione territorialmente competente. Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'elaborato peritale .

La vendita del lotto due avverrà al prezzo base di vendita di € 3.878,55 (tremilaottocentosettantotto/55)

In ipotesi di gara sull'offerta più alta l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 5.00,00 (euro cinquecento/00).

Offerta minima :€ 2.908,91(duemilanovecentootto/91)

LOTTO 3

• Bene N° 4 – Piena proprietà (1/1) del terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - strada Deserti (Fig. 4, p.lla 326). La particella di terreno è coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zona di Espansione C1"per la maggior parte e, in piccola parte, in "Zona per attività primarie di tipo A", della superficie complessiva di circa 197 metri quadrati. Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 326, Qualità Oliveto.

Dall'elaborato peritale risulta che il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Zone di espansione C1" e "Zone per attività primarie di tipo A". A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 – Puglia Centrale" e, più precisamente, la particelle ricade in aree individuate come: - "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004"- "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)". La quota parte della particella 326 del foglio 4/Adestinata a "Zone di espansione C1" è compresa nel "Piano di Lottizzazione n.207", adottato con delibera del G.C. n. 671 del 07/11/2011 e approvato con delibera del G.C. n. 186 del 03/04/2014. La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata nelle NTA del PRG meglio esplicitata nell'elaborato peritale.

La vendita del lotto avverrà al prezzo base di vendita di € 24.650,00 (ventiquattromila seicentocinquanta /00).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1500,00 (euro millecinquecento/00).

Offerta minima : € 18.487,50 (diciottomilaquattrocentoottantasette/50)

LOTTO 4

• Bene N° 5 – Piena proprietà (1/1) di Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 5, p.lla 784)

La particella di terreno è coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree per attività primarie di tipo A" per la maggior consistenza e, in piccola parte, in "Viabilità di PRG", della superficie complessiva di circa 1.521 metri quadrati. A essa si accede direttamente dalla via Trisorio Liuzzi. Il terreno è interamente recintato: per due lati (nord ed est) da muro costruito a confine dalla società proprietaria dell'impianto di betonaggio ivi realizzato (da anni in stato di abbandono) e per altri due lati con muretto basso e rete. L'ingresso è difeso da un cancello leggero in ferro a disegno semplice.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 784, Qualità Oliveto

Dalla relazione si evince che il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Viabilità di P.R.G." e "Zone per attività primarie di tipo A". In realtà la fascia destinata a viabilità è molto ridotta. A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 – Puglia Centrale" e, più precisamente, la particella ricade in aree individuate come: foglio 5/A p.lla 784: - "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" - "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)"; La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 34 delle NTA del PRG vigente meglio richiamato in perizia in particolare nell' allegato Certifica di Destinazione Urbanistica.

La vendita del lotto quattro avverrà al prezzo base di vendita di €7.757,10 (settemila tremilaottocentosestantotto/55)

In ipotesi di gara sull'offerta più alta l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1000,00 (euro mille/00).

Offerta minima :€ 5.817,82 (cinquemilaottocentodiciasette/82)

LOTTO 5

• Bene N° 6 – Piena proprietà (1/1) del Terreno ubicato a Bari (BA) - strada vicinale Le Macchie (Fig. 6, p.lla 80).

La particella di terreno coltivata a uliveto (700 mq) e mandorleto (1.333 mq) e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zone per attività primarie di tipo A" e "Zone per attività primarie di tipo B" (la seconda per la maggior parte), della superficie di circa 2.033 metri quadrati. Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 80, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 80, Porz. AB, Qualità Mandorleto.

Dalla relazione peritale emerge che il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Zone per attività primarie di tipo A" e "Zone per attività primarie di tipo B". A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 – Puglia Centrale" e, più precisamente, la particella ricade in aree individuate come: foglio 6 p.lla 80: - "Componenti Idrologiche (artt. 40-48 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" - "Fiumi e Corsi d'acqua (art. 142 lett.C)"; - "Componenti Geomorfologiche (artt. 49-56 N.T.A.)" - "Ulteriori Contesti Paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 143 co. 1 lett. e) del D.Lgs. 42/04" - "Lame e Gravine"; - "Componenti Botanico-Vegetazionali (artt. 57-66 N.T.A.)" - "Ulteriori Contesti Paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 143 co. 1 lett. e) del D.Lgs. 42/04" - "Formazioni arbustive"; - "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" - "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)". La particella 80 del foglio 6 a seguito di consultazione del sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale appaiono essere interessate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con delibera n. 39 del

30/11/2005 e successive varianti approvate. La certificazione inerente la sussistenza del vincolo va richiesta all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Sede Puglia, istituzionalmente competente. La particella 80 del foglio 6 rientra nel Catasto Comunale Incendi relativamente agli anni 2017 e, non presentando "zone boscate ed i pascoli", non rientra nell'applicazione di cui all'art. 10 della L.n.353/2000. La quota parte della particella 80 del foglio 6 destinata a "Zone per attività primarie di tipo A" è regolata dalla disciplina urbanistica di cui alle NTA del PRG vigente all'art. 34 che qui di seguito si riporta: ART. 34 - Zone per attività primarie di tipo A. Le zone per attività primarie di tipo A sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia ed alla pesca; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.5.000; Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc./mq.; H.: altezza massima: ml.8, salvo costruzioni speciali; Dc.: distanza dai confini: min. ml.10; Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; Ds.: distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: min. ml.20 e per il resto secondo il D.M. 1/4/68 n.1404. Per opere e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6/8/67 n.765. Per la parte destinata a "Zona per attività primarie di tipo B" si ha: ART. 35 - Zone per attività primarie di tipo B. Le zone per attività primarie di tipo B comprendono le aree che determinano con la loro altimetria gli avvallamenti naturali o le depressioni atte al deflusso delle acque meteoriche: in esse sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Sf.: superficie

fondiaria minima (lotto): mq.20.000; Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc./mq.; H.: altezza massima: ml.4;
Dc.: distanza dai confini ml.10. Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

La vendita del lotto cinque avverrà al prezzo base di vendita di €€ 1.728,05 (mille settecentoventotto/05)

In ipotesi di gara sull'offerta più alta l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 400,00 (euro quattrocento/00).

Offerta minima : € 1.296,03 (milleduecentonovantasei/03)

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale pvp.giustizia.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 18/09/2025, inviandole 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. 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura cioè del delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo

della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 158/2023 R.G.E. al seguente IBAN IT **97G01005 04199000000009478**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 158/2023 R.G.E., lotto per cui si è interessati, 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 non venga riscontrato 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale *gobidreal.it*. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito *gobidreal.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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 5 (CINQUE) giorni, dal 25.09.2025 al 02/10/2025, e terminerà alle ore 15:30.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (DIECI) minuti prima del predetto termine, la

scadenza della gara 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 del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 158/2023 R.g.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Avv. Liso Maria, in Bitonto alla Via R. Morandi n. 8 (Tel.:0803212828; Fax:idem).

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:



- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.bari.giustizia.it;
- pubblicazione dell'estratto sul quotidiano La Repubblica;



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

Bitonto, 17.04.2025



Il Professionista Delegato

Avv. Maria Liso

