

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Procedura esecutiva immobiliare n. 385/2020 R.G.E.I.

L'avvocato Roberta Mastrorilli, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. **385/2020 R.G.E.I.**, giusta ordinanza del 24.10.2022, Delega 358/2022

**AVVISA**

Che il giorno **24 febbraio 2025, a partire dalle ore 16:00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino **alle ore 16:00 del 3 marzo 2025**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, tramite il portale <https://www.spazioaste.it> dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella relazione depositata in data 09 marzo 2022 e redatta dal CTU Dott. De Felice Dario Vincenzo, 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 e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO N. 4**

Fondo agricolo di qualità catastale vigneto e, in parte, seminativo arborato, non delimitato da alcuna recinzione, di estensione complessiva di mq. 19.416, individuato al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con il foglio n. 31 particella n. 230, superficie mq. 18.244,00 e particella n. 299, superficie di mq. 1.172,00.

L'accesso al fondo avviene da strada privata collegata alla SP83 Acquaviva Adelfia. Parte del terreno pignorato è occupato da un'area incolta e dalla strada di collegamento del fondo, pertanto non tutta la superficie della particella è utilizzabile per la coltivazione.

Tanto il suolo, che appare non lavorato da diverso tempo, quanto le piante di vite stesse, risultano trascurati e in stato di semiabbandono. L'impianto appare in cattive condizioni di manutenzione e sarebbe necessaria la sostituzione di molti pali, fili e tiranti. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Ferma

restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, da una stima visiva il suolo appare di buona fertilità.

Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

I terreni ricadono nella zona “E”(Agricola Speciale), assoggettata alle prescrizioni dell’ art. 83.02 – zona agricola – Valore paesaggistico rilevante (ATE “B”), specificamente individuate nella perizia di stima del dott. de Felice. Per tutte le ulteriori prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla relazione peritale a cui si rinvia.

Risulta confinante con proprietà XXXXX, proprietà XXXXX e stessa ditta, salvo altri. Il lotto viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base: € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo: € 450,00 (quattocentocinquanta/00)**

**Offerta minima ammissibile: € 16.875,00 (sedicimilaottocentosettantacinque/00)**  
**(pari al 75% del prezzo base).**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

**1.- Offerte di acquisto.** Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l’acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

L’offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore **12:00 del giorno 17 febbraio 2025**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla **“Proc. Esec. Imm. N. 385/2020 R.G.E., Trib. Bari”, IBAN IT 24W0100504199000000007191 acceso presso BNL Agenzia Palazzo di Giustizia Bari;**
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva n. 385/2020 R.G.E., lotto n. 4 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 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 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 di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è formulata personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

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 delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta è inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona:**

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito [\*\*www.spazioaste.it\*\*](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

## **3. Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [\*\*www.spazioaste.it\*\*](http://www.spazioaste.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 ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [\*\*www.spazioaste.it\*\*](http://www.spazioaste.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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire

automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **4. Gara e aggiudicazione**

a) La durata della gara è fissata in giorni **5 (cinque) a far data dalle ore 16:00 del 24 febbraio 2025 sino alle ore 16:00 del 3 marzo 2025** (escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale). Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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 nel presente 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 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo

minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita). La piattaforma **www.spazioaste.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 nè 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, da computarsi escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il delegato: 1) si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per

legge, di termine perentorio, e perciò non prorogabile; 2) segnalerà con apposita istanza, l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con ulteriori conseguenze di legge); 3) con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

h) In caso di aggiudicazione, laddove l'immobile non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, l'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura, prima del deposito del decreto di trasferimento del Giudice dell'esecuzione. Si avverte, pertanto, che solo in presenza di tale istanza di liberazione da parte dell'aggiudicatario la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata, per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle offerte di vendita, gli interessati potranno rivolgersi alla società Astalegale.net S.p.A., con piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), con sede in Cerate Brianza (MB) alla Via Piazza Risorgimento, 1 e al numero di tel. 02 800300 11, dal lunedì al venerdì dalle 08:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30, e-mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) è possibile ricevere maggiori informazioni, nonché dal Delegato alla vendita avv. Roberta Mastrorilli (tel. 080 5227412, e-mail: [robertamastrorilli@gmail.com](mailto:robertamastrorilli@gmail.com)), o sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it) e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 22 ottobre 2024

Firmato digitalmente

Il Professionista Delegato

Avvocato Roberta Mastrorilli