

Studio Legale
Avv. Maria Santa Attolico

C.so V. Emanuele, 27 – 70010 Adelfia (Ba) – Tel e Fax. 080.4591414
C.F. TTL MSN 57S65 A0550 – P.iva 03652570726
e- mail: mattolico@tiscali

TRIBUNALE DI BARI SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
Procedura Esecutiva n. 660/2016
Giudice: dr.ssa Marisa Attollino

Il sottoscritto Avv. Maria Santa Attolico, con studio in Adelfia (Ba) alla via Vittorio Emanuele civico 27, iscritta all'Ordine degli Avvocati del foro di Bari professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita come da ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, come da ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, così come modificata da ordinanza di proroga delle operazioni delegate del 20.05.2019 e dall'ordinanza del 20.09.2021 con la quale si dispone che la vendita senza incanto del compendio pignorato si svolgerà esclusivamente in via telematica, visti gli artt. 559 – 569 - 591 bis - 571 c.p.c., 179 ter e 161 ter disp.att. c.p.c.

AVVISA

che a suo ministero il **giorno 16 dicembre 2024** a partire dalle **ore 16.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e dei giorni festivi) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del diritto di piena proprietà dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione del CTU. Circa la consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si rinvia espressamente alla relazione perizia tecnica redatta dall'arch. Carlucci Domenico Tiziano depositata in via telematica ed allegata al fascicolo di ufficio della procedura in data 11.04.2017, e successiva integrazione in data 11/09/2019 il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura, anche con riferimento ad oneri e pesi gravanti sul bene

LOTTO UNICO

Terreno ubicato a Conversano (Ba) Contrada Baronaggio e precisamente terreno agricolo di circa Ha 1,34 in parte a destinazione uliveto e in parte ad orto di tipo irriguo ad eccezione della serra che è risultata di proprietà di terzi ovvero della società che conduceva in locazione il terreno staggito ed oggetto del presente avviso di vendita ed in virtù di accordo conciliativo sottoscritto con verbale del 15.12.2022 nella adunanza presso il Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale ed Ambientale della Regione Puglia è stata rimossa dal conduttore nel mentre veniva risolto il contratto locativo eppertanto il solo terreno veniva rilasciato in favore della procedura. Identificato in Catasto Terreni di Bari – Comune di Conversano foglio 4, particella 38; qualità orto irriguo classe U superficie are 86,00 reddito dominicale 137,69 reddito agrario 64,40; foglio 4, part. 38 qualità oliveto, classe 3 are 48,14 reddito dominicale 16,16 reddito agrario 12,43. Il fondo è posto in zona E1 Agricola del PRGC vigente nel Comune di Conversano.

E' onere dell'offerente prendere visione dell'elaborato peritale e successive integrazioni innanzi menzionate.

L'aggiudicatario, se e quando ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, comma sesto della legge n.47 del 28 febbraio 1985.

La intera proprietà del lotto unico verrà venduta :

PREZZO BASE: EURO 17.137,50

OFFERTA MINIMA: EURO 12.853,13

OFFERTA IN AUMENTO in caso di eventuale gara: EURO 2.000,00

E' altresì onere dell'offerente prendere visione dell'ordinanza di delega.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

– Offerte di acquisto. Ognuno, tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'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 **La offerta comprensiva dei documenti dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo antecedente quello fissato per l'avvio della vendita ovvero entro le ore 12.00 del giorno 9 dicembre 2024, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.** La 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.

La 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 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).

La 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;
- 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;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.p.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 od 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 o 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 c.p.c.

In ogni caso l'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato indicativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il Delegato alla vendita);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con la dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, con la precisazione che – a pena di inammissibilità dell'offerta – l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- il tempo ed il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con la precisazione che il termine per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, spese e

diritti conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a centoventi giorni: in mancanza di indicazione di tale ultimo termine, si intende che esso è di centoventi giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- la sottoscrizione dell'offerente.

- l'importo versato a titolo di cauzione con causale "Procedura esecutiva immobiliare 660/2016 RGE versamento cauzione lotto n. (in caso di presenza di più lotti posti in vendita specificare il numero del lotto)" da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Proc. Esec. Imm. N. 660/2016", **IBAN IT 66Y0100504199000000002505**, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro agenzia Palazzo di Giustizia Bari;

- la data, l'ora e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati.

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 (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti 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 di 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 dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Ferme restando le modalità ed 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 ed 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 inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo sarà restituito dal delegante all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il gestore della vendita telematica è la società Astetrasparenti.it srl.;

b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetrasparenti.fallcoaste.it.

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

3. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.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 con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti nell'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli offerenti, avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.gorealbid.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 ED AGGIUDICAZIONE

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

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione 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. Se, invece gli offerenti non diano luogo alla gara, il delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi dell'offerta presentata per prima.

La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dal 16 dicembre 2024 dalle ore 16.00 fino alle ore 16.00 del 23 dicembre 2024. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 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 siano 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 sulla istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591 bis co.3 n.7). Il sottoscritto Delegato si asterrà dalla aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorché, 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 trascorso il limite temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.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 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.astetrasparenti.fallcoaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione salve le ulteriori conseguenze di cui al secondo comma dello stesso articolo 587 c.p.c.

E' esclusa ogni possibilità di rateizzazione del prezzo.

5. CONDIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

a) Il predetto immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche eventualmente locativo, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, e diritto. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno, pertanto, dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) La presente vendita 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali, non pagati dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

c) Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura ed eccezione degli onorari del professionista delegato per gli incumbenti successivi alla vendita, che sono a carico dell'aggiudicatario. ***Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione dei vincoli pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.*** Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

d) ***Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e sua registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, etc...) sarà a carico dell'aggiudicatario. L'importo degli oneri tributari e dei compensi di cui al punto 3 che precede sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione e lo stesso dovrà essere versato nello stesso termine del saldo del prezzo.***

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica e per il supporto alla presentazione della domanda di partecipazione

e) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ambedue agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

f) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del delegato in Adelfia via Vittorio Emanuele n.27, dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 17.00 alle ore 19.00, previo appuntamento telefonico (tel.080-4591414 – 347/3335518).

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

6. PUBBLICITA'

La pubblicità verrà eseguita in conformità alla circolare del 25/07/2019 emessa dai Giudici

della Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari che richiama il protocollo di intesa sottoscritto in data 20/05/2019 con la società Edicom per la gestione della pubblicità legale obbligatoria.

Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Di tale adempimento è responsabile il professionista delegato. Almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, cpc, a cura di soggetto professionale operante sul mercato, che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; b) invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Della presente vendita sarà inoltre data pubblica notizia almeno 90 giorni prima della data della vendita stessa sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it e sul sito www.asteannunci.it a cura di soggetto professionale operante sul mercato.

Per ogni informazione gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato tel. 080/4591414 o consultare il sito internet www.asteannunci.it.

Adelfia 02/09/2024

Il Professionista delegato
Avvocato Maria Santa Attolico