

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
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n. 1158/2014 RGE cui è riunita la procedura 696/2019 R.G.E
Giudice: dr.ssa Chiara Cutolo
(delega al professionista n. 549/2015)

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, così come modificata da ordinanza di proroga delle operazioni delegate del 16/10/2023 con la quale si dispone pure 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 14 giugno 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, della piena proprietà del bene sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione redatta dall' arch. Raffaella Coronelli, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255 datata 12 dicembre 2015 e successiva integrazione in data 03.08.2020 entrambe allegate al fascicolo dell'esecuzione che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare sita in Monopoli, in zona per attività produttivo-artigianale nei pressi di Macchia di Monte, che consiste in un complesso vivaistico a ridosso della della S.S.16 Bari - Brindisi, nei pressi e dell'autodromo "Egnazia" e nelle vicinanze della Masseria Fortificata "Donnalioia". Precisamente è ubicato in agro di Monopoli, località "L'Assunta" contrada Stomazzelli, lungo la complanare "lato Monte " posta a ridosso della S.S. 16. L'immobile, in particolare, consiste in una ampio complesso vivaistico cinto su tre lati da verde attrezzato di pertinenza dello stesso e costituito da:

a) **VILLINO RURALE** distribuito su due livelli (piano T-1) con annesse pertinenze esclusive e comuni costituite dal verde pertinenziale ed un ampio terrazzamento -veranda, sito in agro del comune di Monopoli, località "L'Assunta" alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio 90, particella 269, subalterno 2, categoria A3, consistenza 9,5 vani, piano T1. In particolare lo stesso risulta distribuito su due livelli, piano terra e primo piano inseriti in un'ampia area a verde pertinenziale dove è presente oltre ad un gazebo circolare a struttura metallica anche una vasca -piscina circolare prefabbricata in pvc funzionante. Il collegamento tra i fabbricati e le attrezzature di servizio dell'azienda avviene dalla viabilità interna e presenta delle zone pavimentate a terrazzamento rintagliate nel verde in prossimità delle scale esterne d'accesso e collegamento degli immobili posti alle diverse quote. L'ingresso al villino avviene dal verde pertinenziale esclusivo delimitato da una recinzione e siepi in essenze arboree e due cancelli pedonali ed uno carrabile ai quali si accede dalla suddetta viabilità interna dell'Azienda Florovivaistica che si articola e si diparte direttamente dalla complanare della S.S.16 in contrada Stomazzelli. Nella loro totalità i corpi di fabbrica presentano un buono stato di manutenzione e conservazione;

b) **FABBRICATO RURALE** su due livelli (piano T-1) con annesse pertinenze esclusive e comuni costituite dal verde pertinenziale ed un terrazzo, sito in agro del comune di Monopoli, località "L'Assunta" alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio *foglio 90, particella 269, subalterno 3*, categoria C2, consistenza 55 metri quadri, piano T, e *foglio 90, particella 269 subalterno 4*, categoria A10, piano 1. Detto

fabbricato trova collocazione nella parte pressoché terminale del piazzale-parcheggio, precisamente sul retro dell'ampia serra denominata "garden"; in particolare, esso si compone di piano rialzato e primo piano. A piano rialzato si giunge dal piazzale-parcheggio a mezzo di una alcuni gradoni, costeggianti le fioriere attigue al patio esterno, che immettono su di un piccolo terrazzino antistante la vetrata d'accesso al piano rialzato. Superata la vetrata d'accesso, a struttura lignea, si perviene in un ampio vano voltato a botte con altezza al colmo di 3,00 mt circa ed imposta a 1,70 mt circa. Detto vano adibito a soggiorno-pranzo presenta la parte basamentale della muratura a ridosso della quale è collocata la scalinata esterna che conduce a primo piano, a faccia vista. Esso presenta doppio affaccio, sul verde pertinenziale e sull'adiacente patio pavimentato facente parte del complesso vivaistico. Il primo piano adibito ad uffici ha accesso diretto dal piazzale -parcheggio per mezzo di un corpo scala esterno attraverso il quale si giunge all'accesso degli uffici, costeggiato da un piazzale adibito a parcheggio parzialmente coperto da tettoia in lamiera e posto in adiacenza della cabina enel e del canile. Gli uffici si affacciano tramite ampie vetrate sull'antistante patio scoperto a ridosso del quale è collocata la serra denominata "garden";

c) SERRA-GARDEN a piano terra con annesse pertinenze esclusive, sito in agro del comune di Monopoli, località "L'Assunta" alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli nel Foglio foglio 90, particella 268, subalterno 1, categoria D8. In particolare la SERRA-GARDEN si sviluppa interamente su un unico livello, piano terra, ha in pianta una forma assimilabile ad un quadrato e comprende un'area adibita all'esposizione delle piante, magazzino ed area per la vendita di prodotti agricoli e florovivaistici il tutto per una estensione di circa mq 513,55. La serra-garden è dotata di un accesso al pubblico posto sul fronte sud-est cui si giunge direttamente dal piazzale-parcheggio e di un accesso di servizio posto sul retro esposto a nord -est, essa è corredata di zona espositiva ed è attrezzata di un blocco di servizi ed accessori. La serra invero è corredata di un blocco di servizi a se stante realizzato in muratura cinto lungo il perimetro esterno da una intercapedine ed addossato sull'estremità sud -ovest del fianco della serra. Per quel che concerne la dotazione di impianti sono presenti impianti di acqua potabile, energia elettrica, il riscaldamento avviene per diffusione a mezzo di caldaia a gasolio posta in prossimità del blocco servizi. Lo stato di manutenzione e di conservazione della serra -garden è da ritenersi buono, pertanto, sono solo necessari lavori di manutenzione ordinaria.

d) TERRENO AGRICOLO inserito e costituente l'azienda florovivaistica, sito in agro del comune di Monopoli, località "L'Assunta" alla contrada Stomazzelli, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monopoli (Ba), nel Foglio 90, particella 275, pascolo della consistenza di 69 are 66 centiare, e particella 278, seminativo della consistenza 4 are 71 centiare.

Detto terreno agricolo costituente ed inglobante gli immobili facenti parte del lotto unico in vendita comprende un'area dell'estensione di circa 26.428 mq inserita e facente parte dell'azienda florovivaistica, sita in agro di Monopoli località l' Assunta. Il terreno agricolo adibito alla coltivazione e pratica dell'attività florovivaistica costituisce parte integrante dell'azienda in oggetto. Esso è dotato di viabilità interna in battuto di pietrisco di cava , che si diparte da due accessi dell'azienda realizzati lungo la recinzione sulla complanare della S.S. 16 e che pone in agevole comunicazione e continuità le diverse quote altimetriche che lo compongono e l'accesso agli immobili in precedenza descritti. Il terreno agricolo in oggetto è altresì attrezzato di un'ampia area destinata a piazzale -parcheggio a servizio della clientela e degli operatori dell'azienda. L'immobile che, detratta la superficie del costruito ovvero degli immobili edificati e delle aree di pertinenza esclusiva degli stessi (villino ed area a verde pertinenziale ad uso esclusivo, fabbricato rurale, serra -garden), ha una superficie di 24.000 mq circa, risulta adibito alla coltivazione e pratica dell'attività florovivaistica e si articola su diverse quote, risulta provvisto di due cisterne idriche interrate di raccolta acque piovane utilizzate all'irrigazione dell'attività florovivaistica. La cisterna idrica interrata di maggiore capacità ha profondità di circa 6,50 mt è posta in prossimità della complanare in vicinanza dell'ingresso nell 'angolo che definisce il confine sud-est dell'azienda in oggetto. Mentre la cisterna idrica interrata di capacità più limitata, ha profondità di circa 5,50 mt è posta nella zona in precedenza occupata dall'ombraio andato distrutto ovvero in prossimità della scala

d'accesso al primo piano (piano uffici) del fabbricato rurale. L'azienda florovivaistica è attrezzata di impianto di irrigazione automatico avente condotti (tubazioni in pvc nero) a vista con sistema di irrigazione a goccia dotato di apposite elettrovalvole per il sistema di temporizzazione dei turni irrigui. Sono, altresì, presenti nella zona posteriore ovest, degli "ombrai", sempre a servizio dell'attività dell'azienda florovivaistica. Lungo il lato sud è presente un'area libera attualmente occupata da piantine in vaso originariamente utilizzata come "ombraio" e pertanto attrezzata di struttura a tralicci metallici e copertura in telo, struttura all'oggi smantellata e andata persa e di cui rimangono alcune tracce di elementi (cavalletti).

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

La parte eseguita con contratto di affitto in data 29/12/2014 registrato a Bari il 30/12/2014 al n. 18467 serie 3T eppoi modificato con contratto in forma di scrittura privata autenticata del 27 gennaio 2015 autenticata nella firma dal Notaio in Ostuni Avv. Stefania Errico registrato ad Ostuni il 28 gennaio 2015 al n. 289/1T e trascritto in Bari il 29 gennaio 2015 ai nn. 2881/2213, aveva concesso in locazione a terzi, beni di Sua proprietà, fra i quali anche quelli oggetto di pignoramento nella procedura che ci occupa ed attualmente posto in vendita al canone mensile convenuto di euro mille virgola zero zero e per una durata di trenta anni a decorrere dal 01/01/2015: opponibile alla procedura. Con scrittura privata del 31.01.2015, privo di data certa, la conduttrice stipulava con società terza contratto di subaffitto dei medesimi beni oggetto della locazione trascritta stabilendo il medesimo canone locativo ed una durata di 15 anni a decorrere dal 01.02.2015: inopponibile alla procedura.

Il perito estimatore arch. Raffaella Coronelli con relazione supplementare del 03.08.2020 accertava e riteneva **il canone locativo pattuito** sia in sede di locazione trascritta e mantenuto nel contratto di subaffitto **quale canone vile in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo**. Il g. e. con provvedimento del 17.10.2023 dava atto della viltà del canone sulla base dell'accertamento peritale innanzi menzionato per l'opportuna menzione nell'avviso di vendita. Pertanto l'aggiudicatario potrà invocare l'applicazione l'art. 2923 terzo comma del codice civile.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il nucleo originario del villino e del fabbricato rurale è certamente databile in epoca anteriore al 01.09.1967. Successivamente sono state presentate diverse pratiche edilizie finalizzate all'ampliamento e sopraelevazione dei detti fabbricati ed alla edificazione degli altri manufatti (serra -garden, cisterne, ecc.) finalizzati all'attività aziendale in oggetto. In particolare, come accertato dal perito estimatore, sono state presentate, assentite o regolarmente rilasciate dal U.T.C. del Comune di Monopoli: 1) D.I.A. del 07.10.2003 prot. n. 23319 relativa alle opere di recinzione ed interventi di manutenzione straordinaria; 2) D.I.A. del 22.12.2003 prot. n. 29890/03 relativa alle opere di realizzazione di n. 2 cisterne completamente chiuse interrato di raccolta acque piovane ed interventi di risanamento delle cisterne già esistenti; 3) concessione edilizia n. 14969/04 del 12.08.2004 pratica n. 16548; 4) concessione edilizia n. 2461/05 del 01.04.2005 pratica n. 16727, in variante della conc. edilizia n.14969/04. Per il villino ed il fabbricato rurale è stata rilasciata dal U.T.C. del Comune di Monopoli in data 13.03.2006 autorizzazione di agibilità. Rispetto agli elaborati grafici allegati alla c.e. n. 2461/05 del 01.04.2005 sono da rilevarsi alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi come accertato dal perito estimatore, ad esempio, in particolare, non è stato edificato il previsto corpo di fabbrica nella zona retrostante il villino, all'oggi attrezzato a verde pertinenziale esclusivo dello stesso; il gazebo a struttura metallica e la posa in opera di una vasca circolare prefabbricata presenti nell'area a verde pertinenziale del villino, i locali deposito realizzati sul lastrico solare hanno dimensione e funzione diversa da quella indicata negli elaborati grafici di concessione. Pertanto lo stesso perito estimatore ha ritenuto di indicare in Euro 10.000,00 il costo degli oneri necessari per la relativa pratica edilizia di sanatoria relativa a dette opere difformi: Tali adempimenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Insiste Trascrizione contro del 22/11/2016 - Registro Particolare 34112 Registro Generale 47711 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 18967 del 21/06/2016 concernente DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE la cui cancellazione non è e consentita in sede di decreto di trasferimento.

Per tutto quanto non specificato nel presente avviso, per quanto concerne consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si rinvia espressamente alla relazione perizia tecnica redatta dall' arch. Raffaella Coronelli, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255 datata 12 dicembre 2015 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, anche con riferimento ad oneri e pesi gravanti sul bene, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

E' onere dell'offerente prenderne visione.

Il prezzo base ribassato è determinato:

in €. 839.052,00 (euro ottocentotrentanovemilacinquantadue virgola zero zero)

offerta minima €. 629.289,00 (euro seicentoventinovemiladuecentoottantanove virgola zero zero)

offerta in aumento nell'eventuale gara

€. 10.000,00 (euro diecimila virgola zero zero)

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.astepubbliche.notariato.it. La offerta comprensiva dei documenti dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del giorno sette giugno 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 minorenni, 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 1158/2014 RGE versamento cauzione (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: **"Procedura esecutiva immobiliare n. 1158/2014" IBAN IT 22S010050419900000011789** 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 Notartel S.p.A.;

b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astepubbliche.notariato.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.astepubbliche.notariato.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.astepubbliche.notariato.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 lavorativi (escluso festivi sabato e domenica) a far data dal 14 giugno 2024 dalle ore 16.00 fino alle ore 16.00 del 21 giugno 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., 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 trascorso il limite temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astespubbliche.notariato.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.astespubbliche.notariato.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 28/02/2024

Il Professionista delegato
Avvocato Maria Santa Attolico