

AVV.NUNZIA CUTRIGNELLI

Via A. Gimma, 72 -70121 Bari

Cell.. 328 3534676

E – mail: avv.nunziacutri@libero.it

Pec: avv.nunziacutri@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc.Esec. n. 301/2018 Reg. Gen. Esec.

(delega n. 90/2019)

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Attollino

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'Avv. Nunzia Cutrignelli, con studio in Valenzano alla Via Laterza, 10, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Attollino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 301/2018 R.G.E.I. Trib. Bari in virtù dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 15.02.2019 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita di quanto in seguito;
visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno 27 Settembre 2024 (27.09.2024) a partire dalle ore 11,00 per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione depositata il 28.01.2019 dall'ingegnere Giuseppe Viterbo, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

Gli immobili pignorati consistono in n. 6 terreni/suoli ubicati nel territorio di Polignano a Mare (BA) che formano n. 3 Lotti e più precisamente:

- 1) Lotto n. 1 Terreno e/o suolo costituito dalle particelle n. 137 e n. 90 del foglio n.6, superficie complessiva 12.476,00 mq, sito alla Contrada Le Macchie, come di seguito specificato:**

Foglio n. 6 part. 137, qualità vigneto uva da tavola **Superficie 10.220,00 mq**

Reddito dominicale: € 211,13 Reddito agrario: € 89,73.

Foglio n.6 part. 90, qualità vigneto uva da tavola **Superficie 2.256,00 mq** Reddito

dominicale: € 46,61 Reddito agrario: € 19,81.

- 2) Lotto n. 2 Terreno e/o suolo costituito dalle particelle n. 128, n. 130 e n. 131 del foglio n. 6, superficie complessiva 26.503,00 mq, sito alla Contrada Le Macchie, come di seguito specificato:**

Foglio n. 6 part. 128, qualità vigneto uva da tavola **Superficie 9.280,00 mq** Reddito dominicale: € 191,71 Reddito agrario: € 81,48.

Foglio n. 6 part. 130, qualità vigneto uva da tavola **Superficie 16.880,00 mq**

Reddito dominicale: € 348,71 Reddito agrario: € 148,20.

Foglio n. 6 part. 131, qualità vigneto uva da tavola **Superficie 343,00 mq** Reddito dominicale: € 7,09 Reddito agrario: € 3,01.

3) Lotto n. 3 Terreno e/o suolo costituito dalla particella n. 5 del foglio n. 8, superficie complessiva 24.233,00 mq, sito alla Contrada Madonna di Grottole, come di seguito specificato:

Foglio n. 8 part. 5, Porzione AA Seminativo classe 3 **Superficie 14.561,00 mq** Reddito dominicale: € 33,84 Reddito agrario: € 30,08; Porzione AB Uliveto classe 5 **Superficie 9.672,00 mq** Reddito dominicale: € 17,48 Reddito agrario: € 19,98.

Descrizione analitica delle varie particelle:

1) Lotto n. 1 part. N. 137 e n. 90 del foglio n. 6 sito alla contrada Le Macchie:

La particella n. 137 del foglio n. 6 è prospiciente una strada asfaltata e parallela alla strada statale 16 bis Bari-Brindisi. La particella suddetta è coltivata come UVA da tavola, almeno dal 2007 essendo stato dichiarato un cambiamento nel tipo di coltivazione ed è raggiungibile anche tramite n. 2 stradine laterali, entrambe perpendicolari alla suddetta strada. La superficie di tale particella è di circa 10.220,00 mq ed è altresì caratterizzata da una giacitura pianeggiante, asservita da un impianto di irrigazione costituito da tubazioni in materiale plastico che utilizza acqua proveniente da un vicino Consorzio per la concessione dell'acqua, non quindi da un pozzo di proprietà. Inoltre la particella e/o l'uva è protetta con una rete anti grandine, posta superiormente. La particella, in ragione della superficie superiore ad un ettaro, pari a 10.000,00 mq unità di misura utilizzata nel settore e/o vendita dei terreni con natura e/o destinazione agricola, è divisibile ma l'eventuale divisibilità dovendosi provvedere una linea di confine fra le due particelle, una variazione dell'impianto d'irrigazione, comporterebbe certamente una riduzione del valore dello stesso immobile ed in definitiva una minore appetibilità dello stesso, informando in subordine del necessario frazionamento della stessa particella.

La particella n. 90 del foglio n. 6 confina con la suddetta particella n. 137, essendo retrostante alla stessa e si accede attraverso una strada striscia di terreno incolto, perpendicolare a quella asfaltata. Tale particella è a ridosso della linea ferroviaria Bari-Brindisi. La particella, avente una superficie di circa 2.256,00 mq è coltivata a vigneto uva da tavola almeno dal 2007, data di cambiamento del tipo di coltivazione dichiarata al catasto, ed è tale da costituire un naturale prolungamento della suddetta particella n. 137. E' asservita da un impianto di irrigazione con approvvigionamento di acqua da un vicino consorzio e non quindi da un pozzo interno alla stessa particella. La particella, per la sua limitata superficie non presente vantaggi e/o opportunità nella divisibilità, costituendo con la particella n. 137 un unico lotto di vendita.

2) Lotto n. 2 Terreno e/o suolo costituito dalle particelle n. 128, n. 130 e n. 131 del foglio n. 6, superficie complessiva 26.503,00 mq, sito alla Contrada Le Macchie, come di seguito specificato:

La particella n. 128 è adiacente alla particella n. 130, non separata geometricamente da alcuna strada interna, essendo attualmente di un'unica proprietaria ed è asservita dallo stesso impianto di irrigazione della particella n. 130. La particella suddetta della superficie di circa 9.280,00 mq, prossima quindi ad un ettaro è coltivata come uva da tavola, almeno dal 2007, essendo stato

dichiarato un cambiamento nel tipo di coltivazione come risulta dalla visura storica catastale. E' raggiungibile tramite una stradina laterale adiacente la strada asfaltata e che consente l'accesso all'adiacente particella n. 130. L'impianto e/o realizzazione della struttura a sostegno del vigneto è costituito da pali metallici IPE di adeguata sezione. La morfologia di tale particella è caratterizzata da una giacitura pianeggiante, asservita da un impianto di irrigazione costituito da tubazioni in materiale plastico che utilizza acqua proveniente da un vicino consorzio per la concessione dell'acqua, non quindi da un pozzo ubicato all'interno della particella; inoltre, la particella e/o l'uva è protetta con una rete antigrandine. La particella, pari a circa 9.280,00 mq è divisibile ma con l'eventuale divisibilità, dovendosi provvedere una linea di confine tra le due nuove particelle, una variazione dell'impianto di irrigazione, comporterebbe certamente una riduzione del valore dello stesso immobile e in definitiva una minore appetibilità dello stesso.

La particella n. 130 avente una superficie di circa 16.880,00 mq è fronteggiante la particella n. 137 dello stesso foglio, dalla parte opposta rispetto alla strada. La particella suddetta è coltivata come uva da tavola, almeno dal 2007 essendo stato dichiarato un cambiamento nel tipo di coltivazione, come risulta dalla visura storica catastale. E' raggiungibile tramite una stradina laterale adiacente alla strada asfaltata e che consente l'accesso all'adiacente particella n. 128. L'impianto e/o realizzazione della struttura a sostegno del vigneto è costituita da pali metallici IPE di adeguata sezione. La morfologia di tale particella è caratterizzata da una giacitura pianeggiante, asservita da un impianto di irrigazione costituito da tubazioni e materiale plastico che utilizza acqua proveniente da un vicino consorzio per la concessione dell'acqua, non quindi da un pozzo ubicato all'interno della particella. L'uva è protetta da una rete antigrandine posta superiormente. La particella, pari ad oltre 16.000,00 mq, è divisibile ma l'eventuale divisibilità dovendosi provvedere una linea di confine fra le due nuove particelle, una variazione nell'impianto di irrigazione, comporterebbe certamente una riduzione del valore dello stesso immobile e in definitiva una minore appetibilità dello stesso. Alla suddetta circostanza di non convenienza nel dividere la particella n. 130 si aggiunga che la stessa confina e/o è adiacente alla particella n. 128 ed è tale da poter costituire un unico lotto insieme alla particella n. 131.

La particella n. 131 ha una superficie molto limitata intorno a 343,00 mq, non coltivata con una forma insolita di un cuneo molto allungato, rappresentante una zona d'accesso alle suddette particelle n. 128 e n. 130. Pertanto, è opportuno che la presente particella n. 131 sia associata alle più appetibili particelle n. 128 e n. 130 nella costituzione ed eventuale vendita del lotto costituito dalle suddette n. 3 particelle.

3) Lotto n. 3 Terreno e/o suolo costituito dalla particella n. 5 del foglio n. 8, superficie complessiva 24.233 mq, sito alla Contrada Madonna di Grottole, come di seguito specificato:

La particella n. 5 del foglio n. 8 è poco distante da tutte le altre ed è facilmente raggiungibile attraverso un'agevole strada interpodereale. La giacitura di tale particella è prevalentemente pianeggiante ma è altresì caratterizzata da alcune aree leggermente inclinate e dall'avere delle colture miste ad uliveto e seminativo; attualmente la particella non è dotata di un impianto di irrigazione. La superficie complessiva del terreno coltivato è di circa 24.233,00 mq mista tra

seminativo ed uliveto come si evince dal cambiamento del tipo di coltivazione indicato nella visura storica catastale del 2007. In ragione della sua superficie, la particella è chiaramente divisibile ma per un possibile investimento da parte dell'acquirente, si ritiene che abbia una maggiore appetibilità nella sua consistenza e caratteristica attuale.

Provenienza degli immobili nel ventennio anteriore

La signora XXXXXXX è attualmente proprietaria dei primi due lotti per acquisto dal coniuge, signor XXXXXX, in virtù dell'atto di compravendita per Notar Dottor Cesare Cerasi del 15/7/2004, rep. N. 50526/15063 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 20/7/2004 ai n. 36838/24765. Al signor XXXXXX quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- 1) Atto di compravendita per Notar Dottor Massimo Cesaroni del 7/8/1996 rep. 77356 trascritto presso la Conservatoria di Bari ai n. 24069/18324 con il quale il signor XXXXXXX acquista gli immobili riportati al catasto terreni foglio n. 6 part. N. 130, part. N. 131, part. N. 137 e part. N. 90 dai signori Messa per le varie quote che complessivamente configurano l'intera proprietà delle stesse particelle.
- 2) Atto di compravendita per Notar Massimo Cesaroni del 17/7/1996 rep. 77227 trascritto presso la Conservatoria di Bari ai n. 22284/16807 con il quale il signor XXXXXXX acquista l'immobile riportato al Catasto terreni foglio n. 6 part. N. 128 dalla signora Lamanna Concetta.
- 3) Il terreno caratterizzato dal foglio n. 8 part. N. 5 (Lotto n. 3) è pervenuto alla signora XXXXXXX come intera proprietà per acquisto dal coniuge signor XXXXXXX per atto a rogito del Notaio Dottor Cesare Cerasi rep. N. 50527/15064 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 20/7/2004 ai n. 36305/24390. Al sopraindicato XXXXXXX quanto sopra è pervenuto per acquisto dall'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero della Diocesi di Conversano in virtù di scrittura privata autenticata per atto Notar Roberto Carino del 7/2/2000 rep. N. 97632, trascritta il 17/2/2000 presso la Conservatoria di Bari ai n. 4899/3287. All'Istituto Diocesano quanto sopra è pervenuto in virtù di atto pubblico per Notar Domenico Padovano del 17/10/1987 in atti dal 10/8/1994, registrato a Bari il 17/10/1987 ai n. 2102/1989.

Formalità pregiudizievoli alla vendita

Le formalità pregiudizievoli alla vendita degli immobili nel ventennio anteriore alla data del suddetto atto di pignoramento de quo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari l'11 maggio 2018 ai n. 21271/15560, emesso dal Tribunale di Bari e a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro la signora XXXXXXX, a tutt'oggi esistenti sono le seguenti:

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Bari il 17/11/2017 ai n. 47316/33286 emesso dal Tribunale di Bari e notificato il 18/10/2017 contro XXXXXXX a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, gravante sugli immobili in oggetto.
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ai n. 2740/250 contro la signora XXXXXXX e a favore della Banca Popolare Bari SME s.r.l. con sede in Conegliano, gravante sugli immobili in oggetto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Polignano a Mare ha rilasciato il relativo certificato di destinazione urbanistica con le relative norme tecniche di attuazione (allegato n. 17 della relazione peritale). In base alle risultanze indicate nel suddetto certificato di destinazione urbanistica si evidenzia che le particelle n. 90, n. 128, n. 130, n. 131, n.137 del foglio di mappa n.6 sono ubicate nell'agro di Polignano a Mare, secondo il vigente piano regolatore generale, sono ubicate in zona E1 attività primarie, regolamentate dall'art. 25 delle norme tecniche di attuazione destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione. La particella n.5 del foglio di mappa n. 8 è ubicata in una zona a vincolo **archeologico ed attività primaria E2**, regolamentate rispettivamente dagli artt. 26 e 54 delle norme tecniche di attuazione.

CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CORSO

Al momento del sopralluogo, si è accertato che le suddette particelle sono condotte dall'Azienda XXXXX a seguito di un contratto di locazione della durata di numero **15 anni**.

Il suddetto contratto di locazione stipulato fra la xxxxxxx con sede in Napoli alla via Dei Mille, 47 e la signora XXXXXX, fu regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 30 marzo 2015 al n. 8446. Lo stesso contratto s'intende tacitamente rinnovato per altri 15 anni, salvo raccomandata A/R di disdetta da trasmettere almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale. Il valore della locazione è pari ad euro 6.000,00 all'anno, corrispondenti ad un importo di € 500 mensili, che si ritiene sostanzialmente congruo ed in linea con i valori di mercato della zona. Si precisa, altresì, che la signora XXXXXX, coniugata con il signor XXXXXXX dal 25/10/1984 per atto a rogito del Notaio Dottor Cesare Cerasi, dal 17/6/2004 hanno scelto il regime di separazione dei beni. Negli atti di compravendita delle particelle de quo, non viene assolutamente citato alcun diritto di usufrutto e non si ravvedono particolari oneri a carico della procedura oltre a quelli già indicati.

Con provvedimento del 21.09.2023 il Giudice Dott.ssa Attollino ha disposto il prosieguo della vendita al prezzo base indicato nell'ultimo avviso di vendita prevedendo il versamento della cauzione nella misura del 50% dell'offerta.

**1) Prezzo base lotto n.1 costituito dalle particelle n. 137 e n. 90 del foglio n. 6
(diritto di proprietà) euro 38.773,00
(trentottosettecentosettantatre/00)**

**Offerta minima ammissibile euro 29.080,00 (ventinovemilaeottanta/00)
pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione minima euro 14.540,00 (quattordimilacinquecentoquaranta/00)
pari al 50% del prezzo offerto.**

Rilancio minimo di gara euro 2.000,00 (duemila/00).

**2) Prezzo base lotto n. 2 costituito dalle particelle n. 128, 130, 131 del foglio
n.6 (diritto di proprietà) euro 81.539,00
(ottantunomilacinquecentotrentanove/00).**

**Offerta minima ammissibile euro 61.154,00
(sessantunocentocinquantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base.**

Cauzione minima euro 30.557,00 (trentamilacinquecentosettantasette) pari al 50% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara euro 2500,00 (duemilacinquecento/00).

3) Prezzo base lotto n. 3 costituito dalla particella n. 5 del foglio n. 8 (diritto di proprietà) euro 46.345,00 (quarantaseimilatrecentoquarantacinque/00).

Offerta minima ammissibile euro 34.759,00 (trentaquattromilasettecentocinquantanove/00) pari al 75% del prezzo offerto.

Cauzione minima euro 17.379,00 (diciassettemilatrecentosettantanove/00) al 50% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara euro 2.000,00 (duemila/00).

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.douaction.it.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero il 20.09.2024 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella 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 comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M.

n. 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 comma 2 D.M. 26 febbraio 2015;
- Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 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 giuridica), 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.

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;
- Indicazione del referente della procedura (Delegato);
- La data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima 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 su c/c intestato alla "Proc. Esec. N. 301/2018 Tribunale di Bari, IBAN IT93U0100504199000000090001 acceso presso la BNL ag. c/o palazzo di Giustizia Bari;
- La data, l'ora e il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 301/2018 R.G.E. del lotto interessato, versamento cauzione";
- IL codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma

oggetto del bonifico;

- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- Documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del c/c 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 (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 di 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 questa 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 **50% (cinquanta per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario su c/c intestato alla procedura.**

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva 301/2018 R.G.E. del lotto interessato, 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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul c/c 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 euro 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 bollo digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato sarà restituito dal Delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul c/c 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 Gruppo Edicom (Edicom Finance srl ed Edicom Servizi srl);
- b) il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.douaction.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.douaction.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 all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.douaction.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.

All'udienza il professionista delegato:

- Verificherà la validità delle offerte;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4. Gara e aggiudicazione

a) le parti possono assistere alla vendita on-line 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.

La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dalle ore 11,00 del 27.09.2024 sino alle ore 11,00 del 04.10.2024.

Qualora vengono 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 dell'artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti, tramite la piattaforma della vendita telematica.

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 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 decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.doauction.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); resta fermo che la piattaforma www.doauction.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 c/c intestato 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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente. 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, accessorie, 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, 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. 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.

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico ed informativo per la compilazione delle informazioni necessarie tramite l'ufficio Edicom in Bari, via Argiro, 123 e al numero di telefono 0805722975, dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 17.00, nonché dal delegato alla

vendita Avv. Nunzia Cutrignelli (telefono 328/3534576, e-mail avv.nunziacutri@libero.it) e sul sito internet www.douaction.it.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 03 Aprile 2024

Il professionista Delegato

Avv Nunzia Cutrignelli