

ON. TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G.E. n. 474/2018 (Delega n. 294/2018)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Chiara CUTOLO

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: Avv. Nicola CAPALDI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON ASTA ASINCRONA

Il sottoscritto **Avv. Nicola Capaldi**, con studio in Bitonto alla Via P. Ravanas n. 43, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzione del Tribunale di Bari Dr.ssa Chiara Cutolo, giusto provvedimento reso in data 30/09/2019 nella procedura esecutiva in epigrafe indicata,

AVVISA

che il **giorno 22/07/2024 a partire dalle ore 10.00 e per i cinque giorni lavorativi successivi** (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi) si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. con modalità esclusivamente telematica - asincrona, sul portale www.astetelematiche.it, con gara in caso di più offerenti, degli immobili come qui di seguito indicati ed analiticamente descritti nella relazione ex art. 568 c.p.c. a firma dell'Arch. Rossella Fiorentino, allegata al fascicolo dell'esecuzione n. 474/2018 R.G.E. ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO: complesso turistico-alberghiero della capacità ricettiva di circa 100 posti letto con fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricole sito in agro di Bitonto, provincia di Bari, zona "Matine di Bitonto", a circa 2 km dalla frazione di Mariotto, sulla strada provinciale per Mellitto, con ingresso al km 11,300, (attualmente detenuto dalla proprietaria) costituito dai seguenti quattro beni immobili:

Bene N° 1 – Nuovo Albergo ed Antica Masseria Quarto di Palo

Piena proprietà di più corpi di fabbrica connessi ed integrati che costituiscono il "Nuovo Albergo" contenenti: 44 camere, di cui 5 adeguate per accogliere ospiti con disabilità motorie; sala ristorante; cucina; sala congressi per 400 persone; reception; zona benessere e trattamenti; salette polifunzionali; piscina coperta; zona fitness.

Consistenza: circa 3.800 mq di piano interrato, circa 4.800 mq tra piano terra, primo e secondo. Piena proprietà della "Antica Masseria Quarto di Palo" risalente al 1800, restaurata e resa funzionale per l'attività ricettiva. Ospita 13 suite e spazi comuni.

Consistenza: circa 800 mq tra piano terra e piano primo.

Le due strutture sono separate e circondate da un giardino di circa 14.000 mq e godono di una piscina scoperta che gode di 1.600 mq di superficie di pertinenza. Sono presenti 9.000 mq di superficie a raso a parcheggio.

Il complesso immobiliare, funzionante dal 2011 ed in ottime condizioni manutentive e di conservazione, è conforme ai titoli edilizi rilasciati ed alle ufficiali planimetrie catastali, fatta eccezione per un locale a uso deposito di mq 210 mq ubicato al piano -1, ed è provvisto di

certificato di agibilità per la destinazione ad attività turistico-ricettive rilasciato dal settore Territorio del Comune di Bitonto in data 13.06.2011; è provvisto, altresì, di due attestati di prestazione energetica (APE) validi sino al 03.10.2028.

L'intero bene immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al fg. 128, particella 90, Subalterno 1, Categoria D2.

Bene N° 2 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola.

Piena proprietà di insieme di fabbricati di solo piano terra che delimitano ad est ed a sud l'ampia corte antistante il prospetto principale della antica masseria (bene n.1). Trattasi di locali destinati a deposito ed a servizio dell'azienda agricola. Un locale di deposito all'interno si presenta privo di finiture; il locale di deposito posto in testata ad ovest presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate; il locale di deposito posto alla estremità sud-est presenta pavimentazione in battuto di cemento e solaio di copertura piana, latero cementizio e pareti verticali prive di intonaco e tinteggiatura di finitura; il locale di deposito al centro della stecca ed il locale garage, posto alla estremità est sono privi di finiture interne; lo stato conservativo dei detti locali è mediocre. Sono, altresì, presenti due unità immobiliari che hanno predisposizioni impiantistiche e finiture tipiche di alloggi per la residenza, al momento inutilizzate, per cui tutti gli impianti sono inattivi, ma tutte le finiture sono integre e di ordinaria fattura.

Consistenza: 600 mq di piano terra.

La regolarità edilizia ed urbanistica sono sanciti dai titoli edilizi rilasciati per l'intervento di trasformazione nel suo insieme.

E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 90, Subalterno 3, Categoria D10.

Bene N° 3 - Viale privato, alberato, asfaltato, di accesso all'insediamento turistico alberghiero, a 2 km dal centro abitato di Mellitto.

Piena proprietà del viale di accesso all'insediamento turistico alberghiero, alberato, asfaltato, dotato di impianto di illuminazione, ubicato a 2 km dal centro abitato di Mellitto. Detto viale si immette sulla strada provinciale 89 Mellitto–Mariotto, al km 11,300 ed ha una lunghezza di circa 1 km in regolare stato conservativo.

Detta viabilità è sempre parte del complesso in questione ed è delimitata su entrambi i lati da una recinzione di muretto a secco e cancellata metallica dal lato dell'albergo.

Il viale viene utilizzato anche per accedere ai fondi agricoli limitrofi.

Consistenza: 2.205,00 mq.

E' identificato al Catasto Terreni del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 11, in qualità mandorleto.

Bene N° 4 – Manufatto costituito da due locali contigui al piano terra, occupati da due cabine elettriche.

Piena proprietà di costruzione in cemento armato e laterizio con prospetti esterni intonacati e tinteggiati, costituita da due locali contigui al piano terra, occupati da due cabine elettriche a servizio della struttura principale, ubicato a sud della viabilità asfaltata che costeggia da est ad ovest il confine sud del comprensorio. Trovasi in regolare stato conservativo e manutentivo.

Consistenza: circa 60,00 mq.

E' Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio 128, particella 90, subalterno 2, categoria D/1.

Prezzo base d'asta: € 1.925.900,00 (euro unmilionenovecentoventicinquemilanovecento//00)

Offerta Minima: € 1.444.425 (euro unmilionequattrocentoquarantaquattromilaquattrocentoventicinque//00)

Rilancio minimo: € 20.000,00 (euro ventimila//00)

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La vendita sarà eseguita mediante **procedura di vendita telematica con modalità asincrona.**

Ognuno, tranne i debitori e tutti gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica (ex art. 24 D.M. 32/2015), tramite il modulo precompilato web "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale del Ministero della Giustizia (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it del Gestore designato per la vendita telematica Aste Giudiziarie InLinea S.p.A..

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 nel presente avviso per l'apertura della vendita telematica, ossia il 15 Luglio 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 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- **se l'offerente è una persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino le comunicazioni previste (con indicazione della denominazione, la sede legale, il codice fiscale/partita iva della persona giuridica, il nome del legale rappresentante), i poteri dell'offerente 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..

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta dovrà contenere:

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- d) l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita);
- g) il termine di pagamento del prezzo (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione);
- h) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (da corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Agenzia Palazzo di Giustizia – Iban n. IT841010050419900000008886 e che dovrà riportare nella causale: "*Proc. Es. Imm. n. 474/2018 R.G.E.-Trib. Bari, lotto unico - versamento cauzione*"), nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al

punto precedente;

- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
2. documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali;
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari ad almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto dal delegato e intestato alla procedura (Tribunale di Bari – Proc. N. 474/2018 R.G.E., IBAN: IT84I010050419900000008886) con la seguente causale: **Proc. Es. Imm. N. 474/2018 – Trib. - LOTTO UNICO - versamento cauzione.** Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del

bonifico.

Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo dovuta per legge, attualmente pari ad Euro 16,00, in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, con diverse modalità, tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul citato sito.

L'offerta è da ritenersi inammissibile se:

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta la cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica con modalità asincrona

Il Gestore della vendita è stato individuato in **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, operante sulla piattaforma web www.astetelematiche.it;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.it**;

Il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l' **Avv. Nicola Capaldi**.

Esame delle offerte

L'offerta pervenuta (utilizzando il modulo web offerta telematica da reperire sul link del portale www.astetelematiche.it) è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del **gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla

casella di posta elettronica certificata indicata dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, e dove sarà inviato un invito a connettersi.

Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato dall'offerente.

L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.astetelematiche.it è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:

- verifica la validità e la tempestività delle offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- procede, conseguentemente, a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive abilitando i partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale [astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- provvede a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiara 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

Svolgimento della gara e aggiudicazione

a) L'asta asincrona si svolge sul sito www.astetelematiche.it a partire dal giorno 22/07/2024 dalle ore 10:00 fino al giorno 29/07/2024 alle ore 10:00, salvo la presentazione di ulteriori rilanci. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento

presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it indicata in precedenza 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 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) La **gara asincrona sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

- h) L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

- i) **In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva** (accesso presso la Banca Nazionale del Lavoro – Palazzo di Giustizia IBAN: IT84I0100504199000000008886), **nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura) **escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo**. 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 Professionista delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Decreto di trasferimento

Avvenuto il pagamento del prezzo il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita.

Condizioni della vendita

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sul sito www.astetelematiche.it.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestano di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

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 i 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 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. È esclusa qualsiasi responsabilità per Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e per la Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore.

L'immobile è attualmente detenuto dalla società debitrice.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o

sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Spese accessorie e tributi

Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti, così come determinate dal Professionista delegato, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare, con le stesse modalità prescritte per il pagamento del prezzo d'acquisto, prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiziale, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal D.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità.

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.

Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

Consegna

L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile, sarà liberato, in forza di ingiunzione al debitore, detentore, o al custode contenuta nel decreto di trasferimento, ex art. 586 comma 2 c.p.c..

Pubblicità

Almeno 90 giorni prima della data della vendita, il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it, sul sito www.asteannunci.it sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.giustizia.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it. Detta pubblicità verrà eseguita dalla società Edicom Finance S.r.l.. Inoltre, almeno 45 giorni prima della vendita, il presente avviso verrà pubblicato per una sola volta sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, cpc.. Inoltre, entro il medesimo termine verrà inviato avviso per estratto, attraverso il servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, nonché mediante affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita. La redazione degli estratti e l'esecuzione delle pubblicità appena indicate verrà effettuata dalla società Edicom Finance S.r.l..

Disposizioni finali

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

E' possibile chiedere di visionare gli immobili oggetto dell'esecuzione mediante richiesta da inoltrare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Presso il Tribunale di Bari, 2° piano Sezione Esecuzioni Immobiliari dalle ore 9.00 alle 12.00, è 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 e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richieste al Professionista delegato al numero di rete fissa 0806192378 o al numero di rete mobile 3381821996 dal Lunedì al Venerdì dalle ore 17.30 alle ore 19.30 ovvero tramite email all'indirizzo capaldin@libero.it.

Bari, li 17/04/2024

Il Professionista delegato
Avv. Nicola Capaldi