

Avv. Annalisa Armenise
Via Calefati 133 - 70121 Bari
Telefax 080.5210304 - Cell. 328.3274252
E-Mail: annalisa.armenise@libero.it
Pec: avv.annalisaarmenise@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva Immobiliare n. 101/2022 RGE
(Delega n. 161/2023)
G.E.: Dott.ssa Marisa Attollino

Avviso di vendita telematica

Il sottoscritto avv. Annalisa Armenise, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in virtù dell'ordinanza resa in data 20.04.2023 e notificata in data 26.04.2023 e successiva del 06.07.2024

AVVISA

che, a suo ministero, **il giorno 07.05.2025, a partire dalle ore 14.30 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, dei beni sotto indicati:

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO A

Terreno agricolo precedentemente coltivato ad uva da tavola, sito nel Comune di Triggiano (BA), con superficie complessiva 13.710 mq, identificato al Catasto al Foglio 21, particelle 465-466-267-536-537-700.

Vi si accede da tratturo lungo Strada Vicinale Foggiano.

Libero/abbandonato

Prezzo base d'asta: € 26.820,00 (ventiseimilaottocentoventi/00);

L'ammontare dell'offerta minima ammessa, ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c., per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base, ossia pari ad € 20.115,00 (ventimilacentoquindici/00);

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

LOTTO B

Terreno agricolo precedentemente coltivato ad uva da tavola, sito nel Comune di Triggiano (BA), con superficie complessiva 3.637 mq, identificato al Catasto al Foglio 21, particella 202.

Vi si accede da tratturo lungo Strada Vicinale Foggiano.

Libero/abbandonato

Prezzo base d'asta: € 5.833,33 (cinquemilaottocentotrentatre/33);;

L'ammontare dell'offerta minima ammessa, ai sensi dell'art. 571 co. 2 c.p.c., per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo base, ossia pari ad € 4.375,00 (quattromilatrecentosettantacinque/00);

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00 (euro cinquecento/00).

I terreni agricoli sono meglio descritti nelle relazioni a firma dell'ing. Giovanni Melillo, depositate nel fascicolo della procedura RGE 101/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Bari Ufficio Esecuzioni Immobiliari e pubblicate anche, unitamente al presente avviso, sul sito www.astegiudiziarie.it, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per quel che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità dei beni stessi.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Chiunque, tranne l'esecutato, a norma dell'art. 579 cpc, personalmente o a mezzo procuratore legale, può presentare offerta di acquisto 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.venditegiudiziarieitalia.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 29.04.2025, 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscrivendo digitalmente l'offerta unitamente all'offerente ovvero con atto separato sottoscritto digitalmente;
- 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 munito di procura speciale a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata e depositata al delegato entro tre giorni dall'aggiudicazione unitamente alla procura speciale rilasciata con atto anteriore alla presentazione della offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);

- la data 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 indicata 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;

- la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 101/2022 RGE, lotto _____, 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;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità 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 il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è un 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 di persone 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.

- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente, n. **7800**, acceso presso la BNL, Agenzia del Palazzo di Giustizia, intestato alla procedura, avente codice IBAN **IT15I010050419900000007800**.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 101/2022 RGE, lotto _____, 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 conto corrente 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 € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) il gestore della vendita telematica è la società ITAUCTION s.r.l.;

b) il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.venditegiudiziarieitalia.it;

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.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.venditegiudiziarieitalia.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 certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato, il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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 distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) Le parti possono assistere alla vendita online, fissata per il giorno 07.05.2025;

b) In caso di offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di 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. 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 più alta, di quella assistita dalla 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 (cinque), con individuazione della **gara di inizio dalle ore 14.30 di mercoledì 7 maggio 2025 e di scadenza sino alle ore 14.30 del giorno 14 maggio 2025.** 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, tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore 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 in caso contrario.

- f)** Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
 - il professionista provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.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, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. 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

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto, in cui si trovano, e con ogni pertinenza, accessione, ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, 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, non conoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che gli stessi sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.
Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario.
Se occupati dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della ordinanza di vendita e della relazione di stima.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al GE, sono effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio o nel luogo dal lui indicato.

EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra ABI ed il Tribunale di Bari Sez. Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo sino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità nonché presso le eventuali ulteriori banche che aderiranno.

PUBBLICITA'

Almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita stessa l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita l'avviso sarà inserito, per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c., a cura di un 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 ed alle seguenti pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita - in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo - nella fattispecie nel Comune di Triggiano, ove sono siti i terreni in vendita; b) invio dell'estratto stesso, attraverso il servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

La società Aste Giudiziarie InLinea S.p.a. provvederà, inoltre, alla pubblicazione del presente avviso sul sito www.astegiudiziarie.it e www.tribunale-bari.giustizia.it.

Per ogni informazione gli interessati potranno rivolgersi presso il back office della Società Aste Giudiziarie InLinea S.p.a, presente presso l'Ufficio di Aste Giudiziarie InLinea Spa in Bari, alla via Roberto da Bari n. 135 ed al numero di telefono 080/9265158, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 17.00, ove è possibile ricevere 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.

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

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.

Bari, 8 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Annalisa Armenise
(firmato digitalmente)