

Avv. Francesco Maurizio Mazzeo.
francescomaurizio@avvocatibari.legalmail.it
L.go 2 Giugno, 25 70125 Bari
fax 080.5508562 cell.3286781951
p. iva 05471770726

TRIBUNALE DI BARI

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare 342/18

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Francesco Maurizio Mazzeo, Pec: mazzeo.francescomaurizio@avvocatibari.legalmail.it –fax 080.5508562 professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **R.G.E. 342/18**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24/07/2024 dalle ore 11,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e domenica) e fino alle ore 11,00 del giorno 31/07/2024 sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet EDICOM SRL (www.DOAUCTION.IT) si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Bari" (pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito www.asteannunci.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

Si allega supplemento di perizia, con indicazione dei costi di eventuali allacciamenti elettrici ed idrici, stimati in circa €45.000,00, da sostenere da parte dell'aggiudicatario, attesa l'attuale ubicazione dei contatori sul muro perimetrale di altro fondo appartenente al debitore esecutato, e per l'effetto, soggetta alla servitù per destinazione del buon padre di famiglia ex art.1062 c.c..

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

“Albergo sito in agro del Comune di Gravina in Puglia (BA) alla contrada Pantano snc, posto ai piani terra, primo e seminterrato, identificato nel N.C.E.U. Con Foglio 67 p.lla 266 sub. 1. L'immobile forma un unico lotto per la vendita, confina a Nord-Ovest con Strada Provinciale 137 Gravina-Corato, a Nord-Est con fondo rustico p.lla 43 intestata a xxxxxxxxx, a Sud-Est con fondo rustico p.lla 267 di proprietà del debitore e Sud-Ovest con fondo rustico p.lla 270. non vi è necessità di frazionare l'immobile considerata la destinazione d'uso e le caratteristiche riscontrate in loco, ogni manufatto e impianto risulta parte integrante dell'immobile, atto a consentirne l'attività cui è destinato. Detto albergo, posizionato ai margini del promontorio dell'alta Murgia lungo la provinciale 137 Gravina-Corato Km 4,800 ubicato a nord del Comune di Gravina a circa Km. 2,50 a Nord del borgo agricolo abitato denominato “Murgetta”. L'immobile è costituito da un'area parzialmente recintata”.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dell'esperto consultabile sul sito internet www.asteannunci.it

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: 375.000,00;
OFFERTA MINIMA (per partecipare): € 281.250,00;
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

-Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, sono ammessi a presentare offerte per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica fino alle ore 12,00 del giorno 17/07/2024** tramite il modulo web “*offerta telematica*” del Ministero di Grazia e Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale **EDICOM SRL** (www.doauction.it).

Norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.).

b) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, deve indicare quello rilasciato dal Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2D.M. 26\2\2015;

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

d) 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.

e) se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, 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;

f) se agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la d4libera che giustifichi i poteri.

L'offerta dovrà altresì 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;

< data e ora inizio delle operazioni di vendita;

< il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (mai superiore a 120 gg. Dall'aggiudicazione), con esclusione di rateizzazione del prezzo.

< l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla “**Proc. Esec. Imm. N. 342/18 RGE**”, IBAN IT51E0100504199000000034218 acceso presso la BNL, Palazzo di Giustizia;

< data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

< la casella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le

comunicazioni previste;

< l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le previste comunicazioni;
l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III c. c.p.c., se è inferiore di oltre 1\4 del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, o se non presta cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

3) Allegati all'offerta:

- > copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- > documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del c/c sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- > richiesta di agevolazioni fiscali;
- > se coniugato e regime fiscale con copia documento e codice fiscale del coniuge (salvofacoltà del deposito successivo all'aggiudicazione e versamento del prezzo);
- > se minorenne, copia del documento d'identità e codice fiscale e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- > se società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri, ovvero la procura;
- > se formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della PEC per la vendita telematica o del soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo casella PEC.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

4) L'esame e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **EDICOM SRL** (WWW.DOAUCTION.IT)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e 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 EDICOM SRL (www.doauction.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:

- * verifica la validità delle offerte;
- * verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- * provvede 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 provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

5) Gara ed 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 viene aggiudicato anche in caso di mancata presentazione attuata mediante l'accesso nell'area riservata, salvo quanto previsto al successivo punto E. si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione sarà disposta in suo favore. Non sono ammesse offerte in aumento con importi decimali.

C) Nel caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta, aggiudicandolo a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto previsto nell'avviso di vendita. Se gli offerenti non diano luogo alla gara, il delegato aggiudicherà tenendo conto dell'ordine: 1-l'offerta più alta; 2-quella assistita da cauzione più elevata; 3-quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura; 4-l'offerta presentata per prima.

La durata della gara è fissata in 5 gg. con individuazione dell'inizio al 24/07/2024 alle ore 11,00, scadenti il 31/07/2024 alle ore 11,00, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine, questa si protrarrà automaticamente di altri 10 minuti per dare a tutti la possibilità di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancato ulteriore rilancio in aumento nel periodo di prolungamento.

D) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c. 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 $\frac{1}{4}$ e non vi sono altre offerte (c.d. Prezzo minimo), il Professionista delegato, ex art. 591 bis, c.3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. Prezzo minimo, non aggiudicandolo solo nel caso in cui in base a circostanze di fatto specifiche e concrete, vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o 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 art. 590 e 591 c. 3 c.p.c. (v. art. 591 bis c.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) trascorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma **EDICOM SRL** (www.DOUNCTION.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:

- la piattaforma EDICOM SRL (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 o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero in mancata indicazione del termine, entro 120 gg. Dall'aggiudicazione. In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata con perdita delle somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. Al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone

la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 c. 5 del T. U. 6\6\2001 n. 380 e di cui all'art. 40 6° c. L.28\2\1985, n. 47.

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data sul portale pubblica notizia:

- almeno cento gg. prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “ portale delle vendite pubbliche”, nonché sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it ;
- almeno quarantacinque giorni prima, per una sola volta e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel comune ove sono gli immobili in vendita; b) invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito.

Ulteriore assistenza è fornita anche tramite l'Ufficio Gruppo Edicom Spa presso il Tribunale di Bari II° p. al n° 080\5722975, dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00, nonché dal Delegato alla vendita con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche o contattando direttamente il delegato.

Bari, 18/04/2024

Il professionista delegato
Avv. Francesco Maurizio Mazzeo