

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva R.G.Es. n.569/2017

L'avv. Olga Mantegazza con studio in Bari alla via Crispi n.6, delegato per le operazioni di vendita,
AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che :

il giorno **4 giugno 2024** a partire dalle ore 11.00 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 cpc con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona , dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella relazione del 31 marzo 2018 redatta dall'ing. Digregorio allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNO

Complesso turistico - ricettivo ubicato in agro di Alberobello (BA) contrada Chietri con accesso al km.29+300 SP 172 in corso di costruzione che insiste su area catastale di mq.43.603 in zona agricola ma soggetta a cambio di destinazione urbanistica a seguito di conferenza di servizio.

Il complesso, da progetto, prevede la costruzione di centri strutturali e funzionali costituiti da albergo con hall-reception e servizi direzionali, sala ristorante e sala colazione, centro benessere, sala ricevimenti e sala congressi. Al piano interrato parcheggi e aree per depositi.

Le aree a contorno sono destinate a standard urbanistici, aree a verde private, parcheggio privato, piscina.

In Catasto fabbricati al foglio 2 p.la 310 sub.1 strada statale 172 snc p.T-S1 S2-1,2 cat F3 rendita 0

Confini a sud con Sp 172 Putignano-Alberobello ad ovest con agro Castellana ed altra proprietà, a nord e ad est con altra proprietà privata.

Prezzo base: € 989.385,00 (novecentoottantanovemilatrecentoottantacinque)

Offerta minima: € 742.040,00 (settecentoquarantaduemilaquaranta)

Offerta in aumento : € 20.000,00 (ventimila)

Legittimità urbanistica: Il complesso immobiliare risulta edificato in virtù di permesso a costruire n.41 prot.5315/01 del 30 giugno 2004 - permesso a costruire n.22 prot.17336/04 del 15 maggio 2006 in variante al permesso a costruire n.41 ed in variante allo strumento urbanistico per la realizzazione di sala congressi - variante 41/1 ap PC n.41 dell'8 giugno 2009 : la variante lascia inalterato l'impianto progettuale originario e propone la realizzazione di un centro benessere allocato in quota interrata del sovrastante albergo a PT; secondo piano interrato; sala colazione e office-deposito a primo piano, piscina esterna, riallocazione degli standard urbanistici - variante 22/1 al PC n.22 del 9 giugno 2009 la variante prevede la realizzazione di una sala congressi sotto l'esatta sagoma della sala ricevimenti.

Non esiste certificato Ape, dichiarazione conformità impianto elettrico, impianto termico ed impianto idrico.

La cabina Enel di alloggiamento trasformatore e quadri comando per alimentazione della struttura risulta edificata su p.la 55 fg.71 del comune di Castellana Grotte ricompresa nel lotto due già venduto.

Il lotto è interessato per una modesta superficie allo spigolo nord dall'attraversamento di elettrodotto a MT.

Le opere di urbanizzazione previste dagli standard urbanistici non sono state realizzate.

L'immobile potrà essere visitato nella giornata di sabato dalle ore 10.00 alle ore 12.00 previo appuntamento da richiedere sul portale delle vendite pubbliche.

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 del gestore designato www.astetelematiche.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per udienza di vendita telematica cioè del **giorno 3 giugno 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 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 DM 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 DM 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 DM 32/2015). L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvi i casi previsti dall'art.571 c.3 cpc, e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del DM 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e 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 c.2 DM 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc;
- 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 cpc.

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
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione)
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "proc. esec. imm. 569/2017 acceso presso BNL Palazzo di Giustizia - IBAN IT04C0100504199000000011155
- la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura 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 (salva 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 d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica , copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri

-se l'offerta è formulata da più persone , copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta , laddove 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 dieci per cento del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale " proc.esec.imm. n.569/2017, lotto n.....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 utilizzando il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale sei 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 conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

2)Modalità della vendita telematica asincrona

a)il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie in linea Spa

b)il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.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.astetelematiche.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.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

4)Gara ed aggiudicazione

a)le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge

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

c)in caso di più offerte valide si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta ed 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 , il delegato aggiudicherà tenendo conto nell'ordine: offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. La durata della gara è fissata in 5 giorni a far data dal 4 giugno 2024 sino alle ore 11.00 del 11 giugno 2024. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti

prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art.573 c.1 cpc il delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt.588-589 cpc 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 (cd.prezzo minimo) il Professionista delegato ex art.591-bis c.3 n.3 cpc provvederà a deliberare anche sull'offerta al cd 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 c.3 cpc (v.art.591-bis c.3 n.7 cpc). Il delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Ge, allorché 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 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 www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. 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

Gli immobili sono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. 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 o 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Maggiori informazioni per le attività di registrazione o assistenza all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica potranno essere richieste a Aste Giudiziarie in linea Spa.

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia:

almeno 60 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Della presente vendita sarà, inoltre, data pubblica notizia almeno 60 giorni prima della data della vendita stessa sui siti internet www.tribunale.bari.it e www.giustizia.bari.it, a cura del soggetto professionale selezionato dal professionista delegato

Almeno 45 giorni prima della data della vendita l'avviso sarà inserito per una volta sola sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art.490 cpc co.3 , a cura di soggetto professionale operante sul mercato, che al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità a) affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo b)invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Per ogni informazione gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato, tel. 3381309011

Bari 24 gennaio 2024

Avv.Olga Mantegazza

