

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il dott. Francesco Amendolare, notaio in Santeramo in Colle, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 146/2021 R.G.E.I. Tribunale di Bari, in virtù di ordinanza del 23 maggio 2022, delega n. 198/2022,

avvisa

che il giorno **5 MAGGIO 2025 a partire dalle ore 10,30** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e dunque **sino alle ore 10,30 del giorno 12 MAGGIO 2025** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione depositata dall'agr. Dott. Digregorio Francesco, allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale 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 UNICO:

Piena proprietà dell'azienda agricola ubicata in Santeramo in Colle (Ba) alla Contrada Cocevoline, 1. Il complesso immobiliare rurale con circostante area di pertinenza e attiguo fondo rustico è costituito da un centro aziendale nel quale sono ubicati la casa colonica, locali destinati alla ricezione e somministrazione pasti con annessi locali di esercizio (cucina, mattatoio animali di bassa corte, caseificio, depositi) nell'ambito dell'attività agrituristica; stalle per bovini, ovini, fienili; terreni agricoli di pertinenza e in parte contigui ala centro aziendale. In Zona E1- E2, agricola del vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. I terreni sono coltivati in vario modo, la casa colonica è abitata ed i fabbricati di esercizio sono in totale abbandono e sono evidenti segni di degrado strutturale.

Confini: a sud con la comunale di accesso, ad est, ovest e nord con proprietà di terzi.

Dati Catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle (Ba) foglio 71

- particella 167 sub. 7, cat. D/10, rendita euro 11.673,80, piano T;
- particella 167 sub. 5, cat. A/3, Cl 03, 9 vani, rendita euro 464,81, piano T;

Catasto terreni del Comune di Santeramo in Colle (Ba) foglio 71:

- particella 44 di cui porzione AA uliveto are 15,45, RD 8,38, RA 3,99 e Porzione AB sem arbor cl. 3 are 00,88, RD 0,20 RA 0,16;
- particella 45 pascolo classe 1 are 15,88, RD 1,48 RA 0,66;
- particella 46 pascolo classe 1 are 27,60 RD 2,57 RA 1,14;
- particella 47 pascolo classe 1 are 39,10, RD 3,63 RA 1,62;
- particella 48 seminativo classe 3 are 25,91, RD 8,03 RA 6,02;
- particella 49 di cui porzione AA seminativo classe 3 are 15,04, RD 4,66 RA 3,50 e Porzione AB uliveto are 13,83, RD 7,50 RA 3,57;
- particella 218 uliveto are 15,80, RD 8,57 RA 4,08;
- particella 186 seminativo classe 3 are 8,70, RD 2,02 RA 1,57;
- particella 90 di cui porzione AA seminativo classe 4 are 8,95, RD 2,31 RA 1,85 e Porzione AB uliveto are 10,41, RD 5,65 RA 2,69;
- particella 153 di cui porzione AA seminativo classe 3 are 16,00, RD 4,96 RA 3,72 e

- Porzione AB sem. arbor. classe 3, are 02,35, RD 0,55 RA 0,42;
- particella 155 uliveto classe U are 06,66, RD 3,61 RA 1,72;
 - particella 216 uliveto classe U are 64,67, RD 35,07 RA 16,70;
 - particella 50 seminativo classe 3 are 47,47, RD 14,71 RA 11,03;
 - particella 89 di cui porzione AA seminativo classe 3 are 43,45 RD 13,46 RA 10,10 e Porzione AB pascolo classe 1, are 05,05, RD 0,47 RA 0,21;
 - particella 111 di cui porzione AA pascolo classe 1 are 8,53, RD 0,79 RA 0,35 e Porzione AB pascolo arbor. classe 2, are 00,46, RD 0,04 RA 0,03, porzione AC seminativo classe 3 are 01,25 RD 0,39 RA 0,29;
 - particella 112 pascolo classe 1 are 10,24 RD 0,95 RA 0,42;
 - particella 113 pascolo classe 1 are 10,24 RD 0,95 RA 0,42;
 - particella 114 pascolo classe 1 are 10,24 RD 0,95 RA 0,42;
 - particella 137 uliveto classe U are 37, ca 37 RD 20,26;
 - particella 138 uliveto classe U are 38, ca 38 RD 20,27 RA 9,65;

Provenienza :

La proprietà 1/1 degli immobili sono pervenuti alla debitrice in forza di dichiarazione di successione registrata a Bari il 30 gennaio 2023 ai nn. 31245/88888 e trascritta a Bari il 14 febbraio ai nn. 6883/5128, atto di accettazione di eredità del 26 gennaio 2021, trascritto a Bari il 17 febbraio 2021 Reg. Part. 5405, Reg. Gen. 7258. Al suo dante causa gli immobili riportati al Catasto terreni del Comune di Santeramo in Colle (Ba) foglio 71 p.lle 44-45-46-47-48-49-184-186-167 sono pervenuti in forza di atto di donazione a rogito notaio Emanuela Sorvillo del 21 luglio 2011 rep. 8162/2292, trascritto a Bari il 5 agosto 2011 ai nn. 35567/23250, gli immobili relativi al foglio 16 p.la 188 sub.1, fg. 71 p.lle 90-153-155-38-50-89-111-112-113-114 sono pervenuti in forza di atto di donazione a rogito notaio Emanuela Sorvillo 21 luglio 2011 rep. 8162/2292, trascritto a Bari il 5 agosto 2011 ai nn. 35568/23251 e successiva trascrizione in rettifica 3 luglio 2012 ai nn. 25654/19576, gli immobili relativi al fg. 71 p.lle 167 sub. 5-4 sono pervenuti in forza di atto di donazione a rogito notaio Emanuela Sorvillo del 21 luglio 2011 rep. 8164/2293 trascritto a Bari il 5 agosto 2011 ai nn. 35570/23253 e la proprietà degli immobili relativi al fg. 71 p.lle 137-138 sono pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio De Michele Roberto del 16 aprile 2007 Rep. 7582/3667, trascritto il 24 aprile 2007 ai numeri 24876/16316.

Regolarità Edilizia:

Una parte dei fabbricati aziendali è antecedente al 01/09/1967.

Dalla perizia depositata agli atti, alla quale si rimanda, risulta:

- che allo stato attuale manca l'agibilità/abitabilità per ogni opera realizzata e/o ristrutturata poiché tutte quelle ottenute sono scadute, come dettagliatamente elencato dal perito;
- che l'immobile è in parte dotato di impianto fotovoltaico regolarmente autorizzato e funzionante, a nome di un Terzo, legittimato;
- che dal CDU allegato alla perizia si evince che l'intero compendio rustico ricade quasi interamente in "Zona E1" per attività primarie, e una piccola porzione in Zona E2, per attività primarie. Queste ultime, di modeste entità sono aree con altimetria variabile soggette a deflussi superficiali in caso di precipitazioni meteoriche di notevole intensità e breve durata. Lievi le implicazioni urbanistiche. Sono aree soggette a vincoli da PPTR; alcune Particelle ricadono sotto vincoli dell'ADB Puglia; sono aree assoggettate a vincoli europei paesaggistici SIC (siti di importanza comunitaria) e ZPS (zone di protezione speciale) come pure sono aree IBA (Importan Bird Area); infine rientrano in Zona di Protezione Speciale e Idrogeologica di tipo B, secondo Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia.

ASTE GIUDIZIARIE®
PREZZO BASE RIBASSATO: euro 381.375,00
(trecentottantunomilatrecentosettantacinque/00).

OFFERTA MINIMA: euro 286.032,00 (duecentottantaseimilatrecentadue/00).

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro cinquemila/00 (5.000,00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetrasparenti.fallcoaste.it.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore **12,00 del giorno 24 aprile 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 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. 26.2.2015;

- 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 i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile.

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 del 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. R.g.e.i. 146/2021 Tribunale di Bari", IBAN: IT 48M0100504199000000006718 acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro -Palazzo di Giustizia;
- la data, l'ora e 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 per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 (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 minorenni, 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 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 d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 146/2021 R.G.E., lotto unico, 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 dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la

presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul 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 : Astetrasparenti srl;

b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetrasparenti.fallcoaste.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.astetrasparenti.fallcoaste.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.astetrasparenti.fallcoaste.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.

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 elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

4. Gara e 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 e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'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 giorni **5 a partire dalle ore 10,30 del giorno 5 maggio 2025** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e dunque **sino alle ore 10,30 del giorno 12 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 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.astetrasparenti.fallcoaste.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.astetrasparenti.fallcoaste.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 (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto 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. 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.

h) Laddove la prima vendita vada deserta, il delegato procederà con le medesime modalità ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo base ribassato per il secondo, il terzo e il quarto tentativo di 1/4 rispetto alla precedente vendita deserta;

i) è fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di assistere, tramite piattaforma telematica, alla vendita o eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle

norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

INFORMAZIONI

Per 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 è possibile rivolgersi presso l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A in Bari alla via Roberto da Bari, 135 e/o al numero 0586 095319 dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00, nonché dal Delegato alla vendita notaio Francesco Amendolare (tel.080-3036189, email. famendolare@notariato.it) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it . Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, Santeramo in Colle, 10 gennaio 2025.

Il professionista delegato
Notaio Francesco Amendolare

