

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA****Procedura esecutiva immobiliare n. 603/2018 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Ragni, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari alla Via Sparano, n°27, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - giusta ordinanza di delega n. 391/2019 del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Fazio, per la procedura esecutiva n. Reg. Cron. Es. 603/2018,

AVVISA

che il giorno **15 maggio 2025** a partire dalle ore **16.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma Astetrasparenti.it dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione di stima in atti del 05.06.2019 e redatta dall'Ing. Nicola Bonasia che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la consistenza degli immobili e l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

Nuda proprietà di complesso agrituristico sito in Noci (BA), ubicato in Strada vicinale Noci-Martina Franca km. 2,00, composto dai seguenti beni:

- Complesso agrituristico – zona ristorazione costituita da un vano adibito a sala mensa/pranzo, un vano cucina con annessi servizi igienici, n. 2 sale adibite alla ristorazione e alla consumazione dei prodotti alimentari e un vano ad uso deposito. L'immobile risulta occupato da terzi in virtù di contratto di locazione sottoscritto tra l'usufruttuario e la società conduttrice.
Identificato in Catasto del Comune di Noci al fg. 58, p.lla 69, sub 2, cat. C/1, classe 1, rendita € 26,57; fg. 58, p.lla 69, sub. 3, cat. C/2, classe 5, rendita € 79,48;
- Complesso agrituristico – zona ricettiva/residenziale costituita da un alloggio composto da n. 6 vani abitabili, n. 1 servizio igienico e n. 1 disimpegno, un alloggio composto da n. 3 vani abitabili, n. 1 servizio igienico, n. 1 ripostiglio e n. 2 disimpegni, un minialloggio composto da n.2 vani abitabili ed un vano uso ricreativo comune delle residenze. L'immobile risulta occupato da terzi in virtù di contratto di locazione sottoscritto tra l'usufruttuario e la società conduttrice.
Identificato in Catasto del Comune di Noci al fg. 58, p.lla 69, sub 4, cat. A/3, classe 3, rendita € 28,25; fg. 58, p.lla 69, sub. 5, cat. A/3, classe 3, rendita € 290,51; fg. 58, p.lla 69, sub. 6, C/2, rendita € 101,23;
- Complesso agrituristico – ambienti di servizio consistenti in autorimessa/stalla, un locale uso deposito, n. 3 locali deposito comunicanti tra loro, n. 4 depositi agricoli, una tettoia metallica e un piccolo monovano

indipendente ad uso deposito. L'immobile risulta occupato dai terzi in virtù di contratto di locazione sottoscritto tra l'usufruttuario e la società conduttrice.

Identificato in Catasto del Comune di Noci al fg. 58, p.lla 69, sub 7, cat. C/6, classe 3, rendita € 81,14; fg. 58, p.lla 69, sub. 8, cat. C/2, classe 5, rendita €41,21; fg. 58, p.lla 69, sub. 10, C/2, classe 5, rendita € 35,33; fg. 58no, p.lla 69, sub. 9, C/2, classe 4, rendita € 88,57;

- Minialloggi consistenti in un minialloggio composto da un vano soggiorno-letto ed un servizio igienico, n. 4 minialloggi composti da un soggiorno, camera da letto, disimpegno e servizio igienico. L'immobile risulta occupato da terzi in virtù di contratto di locazione sottoscritto tra l'usufruttuario e la società conduttrice.

Identificato in Catasto del Comune di Noci al foglio 58, P.lla 69, Sub.12, Cat. C/2, Classe 4, Rendita 78,45 €, Foglio 58, P.lla 69, Sub. 13, Cat. C/2, Classe 4, Rendita 78,45 €; Foglio 58, P.lla 69, Sub. 14, Cat. C/2, Classe 4, Rendita 78,45; Foglio 58, P.lla 69, Sub. 15, Cat. C/2, Classe 4, Rendita 118,94 €;

- n. 5 scuderie, da n.1 vano deposito, da n.2 servizi igienici con docce, da n. 1 ingresso/disimpegno e da n. 2 locali spogliatoio; n. 14 vani adibiti a stalla e n.2 disimpegni; n. 1 manufatto prefabbricato a destinazione deposito attrezzature sportive, n. 2 servizi igienici prefabbricati, n. 1 tettoia metallica, n. 2 pergolati metallici e spazio esterno pavimentato.

Non censiti catastalmente ma insistenti sui fondi rustici identificati nel N.C.T. Comune di Noci al Foglio 58, Particella n. 70, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale 115,61 €, Reddito Agrario 92,49€ e Particella n. 71: Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale 16,96 €, Reddito Agrario 13,57 €; Porzione AB Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito Dominicale 7,83 €, Reddito Agrario 6,66 €;

- Fondo rustico identificato nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 58, Particella n. 138, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Reddito Dominicale 29,77 €, Reddito Agrario 19,26 €;
- Fondo rustico identificato nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 140: Porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale 8,66 €, Reddito Agrario, 7,94 €; Porzione AB di Qualità Uliveto, Reddito Dominicale 0,48 €, Reddito Agrario 0,41 €;
- Fondo rustico con piccolo manufatto rurale del tipo a "trullo" adibito a deposito agricolo. Identificato nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 149, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale 42,27 €, Reddito Agrario 12,01€; l'immobile risulta occupato da terzi in virtù di contratto di locazione sottoscritto tra l'usufruttuario e la società conduttrice.

- Fondo rustico identificato nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 340: Porzione AA di Qualità Uliveto, Reddito Dominicale 4,59 €, Reddito Agrario 3,89 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, Reddito Dominicale 0,34 €, Reddito Agrario 0,60 €;
- Fondo rustico identificato nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 341: Porzione AA di Qualità Frutteto, Classe U, Reddito Dominicale 14,88 €, Reddito Agrario 7,83 €; Porzione AB

di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, Reddito Dominicale 0,25 €, Reddito Agrario 0,44 €.

La vendita avverrà al prezzo base di € **118.800,65 (eurocentodiciottomilaottocento/65)**, saranno ammesse anche offerte pari al 75% del prezzo base d'asta, ovvero pari ad € **89.100,48 (euroottantanovemilacento/48)** In ipotesi di gara sull'offerta più alta l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 5.000,00 (eurocinquemila/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 astetrasparenti.fallcoaste.it.

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, ovvero **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 8 maggio 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, oltretutto 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.

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 con causale "Proc. es. n. 603/2018 R.G.E., lotto n. , versamento cauzione" da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc. Esec. Imm. n. 603/2018", **IBAN IT27D0100504199000000052620**, acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – Ag. Palazzo di Giustizia di Bari;
- 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 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 relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la 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 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 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. Es. n. 603/2018 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente (h. 12 del 14/05/2025) la data 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).

• **Modalità della vendita telematica asincrona**

- Il gestore della vendita telematica è Astetrasparenti.it

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito astetrasparenti.fallocoaste.it;

- Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

- **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 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.

- **Gara e aggiudicazione**

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

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 danno 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 far data dalle ore 16.00 del 15/05/2025 sino alle ore 16.00 del 22/05/2025.** 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.

- 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.
- 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.

- 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.

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, l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze dell'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

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.

Eventuale assistenza è fornita anche tramite l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Bari, Via Roberto da Bari 135 e al numero di tel. 0586095319, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00, nonché al Delegato alla vendita, Avv. Vincenzo Ragni (080/5213587)

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"; pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, pubblicazione sul quotidiano "La Repubblica".

Ai sensi dell'art. 560 co. 5 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Si precisa, infine, che le visite presso gli immobili saranno eseguite secondo la disponibilità del Professionista delegato alla vendita, oltre che dei soggetti che occupano l'immobile in virtù di contratto di locazione.

Bari, 9 gennaio 2025

***Il professionista delegato
Avv. Vincenzo Ragni***