

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 371/2021 RGE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONICA

L'Avv. **Domenico Depalo**, con studio in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi n. 60, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nella procedura indicata in epigrafe giusta ordinanza del Sig. G.E., del 4.6.2025 (del. N. 135/2025)

AVVISA

che il giorno **11 GIUGNO 2026, a partire dalle ore 17.00** e, in caso di gara, per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e festivi) e pertanto sino **alle ore 17.00 del giorno 18 GIUGNO 2026**, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincronica, dei beni sotto indicati:

LOTTO UNICO: Piena Proprietà (1/1) dell'appartamento sito in Bitonto (BA), alla via parallela di via privata Ugo La Malfa n.6, piano seminterrato - rialzato – primo. Trattasi di casa monofamiliare in villino a schiera, facente parte di un complesso di Edilizia Residenziale Pubblica ricadente nell'ambito di un Piano di Zona 167. L'immobile è sito nel Comune di Bitonto (BA) alla via parallela Ugo La Malfa n. 6, in una zona periferica distante circa km 1,20 rispetto al centro della cittadina, zona con buone caratteristiche urbanistiche, presenza di servizi in generale e di parcheggi. Il Bene è un appartamento in villino di tipologia duplex articolato su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo e composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da un unico ambiente, comprendente la cucina, e da un bagno, al piano primo da due vani e da un bagno; a piano terra sono ubicate, sia in posizione antistante che retrostante la costruzione, un area di ingresso esterna all'immobile e una corte di pertinenza esclusiva. Un posto auto coperto è annesso alla corte antistante. Il Bene ha due accessi autonomi attraverso le suddette due aree di ingresso esterne, uno al prospetto anteriore, dalla via parallela Ugo La Malfa e l'altro al prospetto posteriore, dalla viabilità interna al comprensorio.

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore generale in Zona omogenea di espansione C/1 - P.E.E.P., come evidente dalla Tav. 18 - Previsioni di PRG Centro Urbano: parte E, zona normata dall'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona è ricompresa nel Piano di Zona di cui alla L. n. 167 - Comprensorio A di via Sarago e precisamente nel Lotto contrassegnato col numero 8/B e assegnato alla società cooperativa "Terza Nicola Angelini" - Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata in diritto di proprietà; il Lotto è stato oggetto di apposita convenzione stipulata, tra il Comune di Bitonto e la Cooperativa concessionaria con atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990, registrato a Bari il 9/05/1990 al n. 6338 e trascritto a Bari il 25/05/1990 ai nn. 20528/16292.

L'UNITÀ IMMOBILIARE È CENSITA, NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BITONTO (BA) AL FG. 50, PART. 1983, SUB. 3, CAT. A/3, CLASSE 7, CONS. 6 VANI, REND. EURO 681,72, VIA PARELLELA DI VIA PRIVATA UGO LA MALFA N. 6 PIANO 1 - T - S1.

Valore stimato iniziale ex art. 568 c.p.c.: € 193.485,37 (cfr. pag. 26 perizia in atti).

Stato occupazione: L'immobile attualmente è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Provenienza: l'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato giusta atto di compravendita del 13.12.1994 per Notar L. Oliva in Bitonto, rep. 29240, trascritto il 30.12.1994 ai num. 32633 r.p., 42988 r.g..

Formalità Pregiudizievoli: Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Bari il 17/05/2010 Reg. gen. 4958 - Reg. part. 23414, quota 100%; Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Bari il 21/10/2021 Reg. gen. 50970 - Reg. part. 37925, quota: 100%;

Confini: L'immobile confina a Nord con viabilità - via parallela Ugo La Malfa, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud con area di proprietà Comune di Bitonto.

Il tutto, comunque, come meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio ed allegati (di cui i partecipanti alla vendita dichiarano di aver preso integrale visione) dell'Arch. Mesto Ursini Anna datata 8.8.2022 (alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne lo stato dei luoghi, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, lo stato di possesso e/o occupazione, nonché la

presenza di eventuali difformità urbanistiche ed edilizie richiedenti regolarizzazione e/o insanabili
pubblicata sui siti internet di seguito in avviso indicati e/o disponibile presso lo studio del sottoscritto
delegato e custode.

NOTIZIE URBANISTICHE: In ogni caso si fa presente che dalla relazione peritale emerge che: “REGOLARITÀ EDILIZIA. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. - Concessione edilizia n.578 - Prat. n. 82/85, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 11/10/1988 alla **** Omissis **** per costruzione di n. 10 alloggi sociali nel P. di Z. 167 - Comprensorio A (Allegato 13); - Concessione edilizia n.418 - Prat. n. 82/85, rinnovo concessione e variante, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 24/10/1990 alla **** Omissis **** per costruzione di n. 10 alloggi sociali nel P. di Z. 167 - Comprensorio A (Allegato 14); - Concessione edilizia n.278 - Prat. n. 82/85, variante ai lavori di cui alla concessione n. 418/90, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 22/04/1992 alla **** Omissis **** per costruzione di alloggi sociali nel P. di Z. 167 - Comprensorio A (Allegato 15); - Concessione edilizia n.209 - Prat. n. 82/85, variante e completamento lavori, rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Bitonto in data 3/10/1994 alla **** Omissis **** per costruzione di alloggi sociali nel P. di Z. 167 - Comprensorio A (Allegato 4); - Certificato di collaudo del 14/10/1994 con allegata relazione di calcolo datata 15/01/1991 (Allegato 16); - Certificato di inizio e fine lavori datato 10/10/1994 (Allegato 17); - Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 9/09/1996 (Allegato 18).Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità □ Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. □ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. □ Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. □ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 2/05/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e gli elaborati di progetto approvato con l'ultimo titolo edilizio C. E. n. 209 del 3/10/94 (Allegato 4), e si sono rilevate le seguenti discordanze. 1. esigue differenze di quote interne ed esterne; 2. ampliamento del piano seminterrato, sia nella zona sottostante la corte anteriore che nella zona sottostante la corte posteriore, in luogo delle due intercapedini, comportante la realizzazione di locali interrati della seguente consistenza: ampliamento dei locali originariamente previsti in progetto (foto 35 - 36 - 39 - 40), realizzazione di due vani, L2 (foto 37) e Dep.2 (foto 42 e 43), e di due bagni, WC3 (foto 38) e WC4 (foto 41); 3. utilizzo abitativo di parte del piano seminterrato e interrato realizzato in ampliamento, ubicata nella zona sottostante la corte posteriore; 4. ampliamento dell'ambiente presente al piano rialzato, realizzato con la fusione di detto ambiente con la zona esterna di ingresso, originariamente parte della loggia antistante la costruzione (foto 4 e 9); 5. chiusura della loggia presente al prospetto posteriore al piano rialzato comportante la realizzazione di veranda (foto 8 - 16 - 17). Si significa che: - per quanto attiene la difformità rilevata al punto 1., da un conteggio effettuato delle superfici approvate e di quelle rilevate, è risultato che la differenza tra esse è complessivamente contenuta nel limite del 2% ossia nella tolleranza costruttiva e pertanto non costituisce violazione edilizia, giusta Art. 34-bis del D. P. R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.; - la difformità rilevata al punto 2. determina un aumento delle superfici utili non residenziali assentite, pertanto incide sugli indici e i parametri di progetto approvato, ragion per cui si prevede il ripristino dello stato legittimo con la realizzazione di murature su ambo i lati della costruzione entro terra, tali da intercludere le zone realizzate in ampliamento, la rimozione degli attacchi idrici dei bagni - WC3 e WC4, la riduzione in pristino degli impianti idrico e elettrico del piano limitatamente alla parte di superficie legittima; - la difformità rilevata al punto 3. non è ammissibile trattandosi di utilizzo abitativo di spazi destinati a deposito e cantinola, giusta certificato rilasciato dal Comune di Bitonto in data 15/06/2001 (Allegato 19), e non è sanabile con l'applicazione della procedura art. 36 del D. P. R. n. 380/2001, e neanche con l'applicazione della L. R. Puglia n. 33 del 22/11/2007, non essendo rispettate le prescrizioni e le condizioni previste dalle suddette normative e dal Regolamento edilizio vigente del Comune di Bitonto, nello specifico l'art. 8.3 (per es. altezza della parte interrata rispetto a quella fuori terra, rapporto aerouilluminante, ecc.) (Allegato 20), e pertanto va ripristinata la funzione di Cantina con l'eliminazione dell'attacco idrico e del gas nella zona utilizzata come cucina; - le difformità rilevate al punto 4. e 5. determinano un aumento della superficie utile residenziale e del volume assentito, pertanto incidono sugli indici e i parametri di progetto approvato, inoltre la chiusura della Loggia-2 viola i requisiti igienico-sanitari inerenti l'aerazione e l'illuminazione diretta dell'ambiente cucina-pranzo, come indicato nell'elaborato "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 50, p.la 1983, sub 3. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6). Per le suddette ragioni queste variazioni non sono ammissibili e si prevede l'eliminazione delle opere abusive con il ripristino dello stato legittimo, consistenti nella costruzione delle murature delimitanti la zona di ingresso dalla loggia antistante, lo spostamento della porta di ingresso sulla muratura a farsi e la rimozione della veranda installata alla Loggia retrostante. Per tutto quanto sopra esplicitato per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del Bene si dovrà presentare al Comune di Bitonto pratica di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D. P. R. n. 380/2001 per segnalare le opere di ripristino e rimozione degli abusi non sanabili. Successivamente si procederà alla variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali con elaborazione di Docfa. Tali operazioni comporteranno i seguenti costi: □ Costo per opere di ripristino e rimozione degli abusi non sanabili € 9.503,50; □ Onere professionale per redazione pratica di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D. P. R. n. 380/2001, da presentare al Comune di Bitonto, comprendente elaborazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00; □ Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bitonto per S.C.I.A. € 100,00; □ Onere professionale per variazione catastale di n. 1 u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00; □ Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per S.C.I.A. - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 389,76; per una spesa presunta totale di € 11.493,26. Con specifico riferimento all'abuso commesso per la realizzazione delle zone in ampliamento a piano interrato, non sono quantificabili eventuali ulteriori oneri relativi: - alle violazioni ex Artt.li 64-65-71-72-73-74-75 del D. P. R. n. 380/2001- Sez. III Norme penali, per il reato conseguente all'omessa denuncia di opere strutturali; - ad ulteriori interventi con i relativi adempimenti tecnici - amministrativi, ove fossero richiesti dall'amministrazione comunale, concernenti interventi di ripristino delle originarie intercapedini e di riempimento delle zone sbancate.”. (cfr. pag. da 16 a 18 perizia

tecnica d'ufficio). Ed ancora nella perizia dell'esperto è segnalato che “RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE, AREE P.E.E.P. - LEGGI N.162/1967 E N.865/1971. Il Bene sorge su suolo destinato dal Comune di Bitonto ad Edilizia Economica e Popolare (E.R.P.) di cui alla Legge n. 167/1962 e alla Legge n. 865/71, ed è parte di un complesso edilizio composto da n. 10 alloggi sociali a schiera, villini per abitazioni, costruito sul Lotto n. 8/B del Comprensorio A del Piano di Zona "167" di via Sarago, dalla **** Omissis ****. Il Comune di Bitonto assegnava alla società il lotto in diritto di proprietà e approvava lo schema di convenzione con atto di C. C. n. 204 del 30/07/1989, la convenzione era successivamente oggetto di atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990 di stipula tra il Comune di Bitonto e la Cooperativa Edilizia (Allegato 12). I Piani per l'edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. furono istituiti con la Legge n. 167 del 18/04/1962 e modificati con la Legge n. 865 del 22/10/1971, questa modalità di pianificazione del territorio aveva la precipua finalità di comprimere la speculazione edilizia e i vantaggi legati alla rendita fondiaria. I P.E.E.P. hanno valore di piani di livello attuativo (art. 9 L. n. 162/67) ossia di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942; la Legge n. 865/1971 meglio preciserà le modalità di esecuzione degli alloggi P.E.E.P. definendo i concetti del regime di commerciabilità e del prezzo di cessione convenzionato, infatti l'art. 35 della L. n. 865/1971 introduce il vincolo del prezzo massimo di cessione, limitando in tal modo il regime di libero mercato per queste tipologie immobiliari, essenzialmente in ragione del fatto che sono costruite in regime di diritto di superficie sui suoli, e non in regime di piena proprietà comprensiva del suolo stesso. L'art. 35 della L. n. 865/1971 dispone quindi una serie di limitazioni alla libera circolazione di questi alloggi, vietando il tradizionale regime di compravendita, e definisce il vincolo del prezzo massimo di cessione in forza di criteri di calcolo imposti da apposita convenzione P.E.E.P.; il vincolo del prezzo massimo di cessione sussiste tra il costruttore e il primo acquirente ed anche in tutti i successivi passaggi di proprietà, fino al momento della sua rimozione, effettuabile mediante stipula di ulteriore convenzione col Comune e contestualmente al versamento di un corrispettivo determinato dal Comune stesso secondo i parametri indicati nella legge. Il vincolo attinente al prezzo massimo di cessione di immobili, realizzati nell'ambito dell'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971, non è affatto limitato alla sola vendita intervenuta tra il costruttore e il primo acquirente, ma segue il bene, a titolo di onere (rectius: vincolo) reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà, persistendo fino a quando non sia stato rimosso mediante la stipula di un'apposita convenzione con il Comune (Cass. Civ. II n. 13345/2018). Successivamente con la Legge n. 179 del 17/02/1992, c.d. Ferrari-Botta, i divieti dei commi 15-16-17-18-19 dell'art. 35 della L. N. 835/71 venivano abrogati e le Convenzioni con diritto di proprietà non prevedevano più alcun vincolo legale o di inalienabilità, salva la disposizione ex articolo 20, secondo cui, per vendere nel primo quinquennio, sarebbe stata necessaria la previa autorizzazione della Regione e la sussistenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Nel 1996 la Legge n. 662 modificava l'articolo 35 della Legge n. 865/1971 e le Convenzioni P.E.E.P. dovevano conformarsi a quanto previsto da quest'ultima legge, con le conseguenti restrizioni in termini di prezzo di vendita. La Legge n. 448 del 23/12/1998, in particolare l'articolo 31, introduce la possibilità di sostituire le precedenti convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà con le Convenzioni di cui alla Legge Bucalossi; ma la novità più rilevante è l'emanazione della Legge 12 luglio 2011 n. 106 (conversione del Decreto sullo Sviluppo 2011) con la conseguente aggiunta dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della L. n. 448/1998. L'articolo 49-bis così recitava: “I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281” (dal 2012, dal Comune competente). Il legislatore vuole dunque contemplare la possibilità di rimuovere il vincolo del prezzo sia nelle Convenzioni P.E.E.P. che nelle Convenzioni Bucalossi, una volta decorso un quinquennio dal primo trasferimento, mediante una apposita procedura da avviare su istanza del proprietario con il contestuale versamento di un importo determinato ai sensi del comma 48 della stessa normativa. Nel 2015, con sentenza n. 18135, la Suprema Corte a Sezioni Unite, intervenne sulla questione statuendo che: “il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata della LEGGE n. 865 del 1971, ex articolo 35, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione della LEGGE n. 448 del 1998, ex articolo 31, comma 49 bis, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la

casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita". Ne derivava che tutte le convenzioni, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, indipendentemente dall'epoca di stipula e dalla loro durata, fossero assoggettate al vincolo del prezzo massimo di cessione, non potendosi più ritenere valevole la tesi della naturale cessazione del vincolo di inalienabilità e di prezzo nel termine di 5 anni. Essendo pertanto eliminato il divieto di alienare, il vincolo del prezzo non viene meno ma necessita, al fine della sua cessazione, di un'apposita Convenzione da redigere in forma pubblica con scrittura privata autenticata, ovvero atto pubblico soggetto a trascrizione, posto che il vincolo suddetto accompagna il bene anche nei successivi passaggi di proprietà come onere reale. La procedura c. d. di affrancazione ex articolo 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 costituisce l'unica possibilità per rendere il bene libero da oneri e vincoli reali e il pagamento del corrispettivo che ne consegue è "una sorta di restituzione al patrimonio pubblico del beneficio economico fruito al tempo dell'assegnazione dell'area" (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n. 9863/2014). La Legge n. 136 del 17/12/2018 all'Art. 25-undecies ha modificato l'Art. 31 della L. 448/1998 sostituendo l'Art. 49 bis e inserendo l'Art. 49 quater, estendendo la legittimazione attiva in ordine alla richiesta di affrancazione dal vincolo reale del prezzo massimo di cessione (prima esclusivamente riservata al titolare della proprietà o del diritto di superficie), pertanto chiunque ha interesse a svincolare l'immobile può presentare domanda al Comune competente, anche se non più titolare di diritto reale sul bene. È sempre prevista per la procedura di affrancazione la forma dell'atto pubblico o della scrittura autenticata con necessaria trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi della rimozione dell'onere reale. Il "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" è stato adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 280 del 10/11/2020. Nel caso di specie il Bene oggetto della presente perizia di stima ricade in un Lotto la cui area è stata concessa in diritto di proprietà in forza di Convenzione approvata con atto Rep. n. 17188, Racc. n. 6059 del 26/04/1990, registrato a Bari il 9/05/1990 al n. 6338 e trascritto a Bari il 25/05/1990 ai nn. 20528/16292 (Allegato 12). Per tutto quanto sopra esposto, alla luce dell'evoluzione legislativa in tema di Edilizia Residenziale convenzionata, si significa che occorre prevedere l'espletamento della procedura di rimozione dei vincoli convenzionali e conoscerne i relativi costi. E' stata presentata pertanto dalla sottoscritta all'Ufficio competente del Comune di Bitonto richiesta del calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli convenzionali dei prezzi massimi di cessione/locazione degli alloggi di edilizia convenzionata, in esecuzione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28-09-2020. Il Servizio del Territorio del Comune di Bitonto ha riscontrato con nota prot. n. 0031183/2022 del 3-08-2022 (Allegato 22), comunicando che: La rimozione, pertanto, del vincolo non è necessaria nel caso in cui questo risulti già estinto; infatti, il comma 49bis dell' art. 31 (Norme particolari per gli enti locali) L. 23-12-1998 n.448, nella determinazione del corrispettivo di affrancazione fa riferimento all'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con ciò presupponendo una durata del vincolo, che indubbiamente sussiste almeno per le convenzioni con oggetto la proprietà. Il vincolo, infatti, cessa la sua efficacia nel caso in cui la stessa convenzione che lo prevede abbia cessato di efficacia, per decorso del relativo termine (ventennale-trentennale) di durata. Sono, quindi, da comprendere in questo assunto le convenzioni con oggetto la piena proprietà, il cui termine di efficacia (20/30 anni, a seconda della previsione della stessa convenzione) sia già decorso. Detti immobili in piena proprietà non possono essere soggetti a vincoli convenzionali di durata superiore al termine (massimo) di trenta anni (assumendo come riferimento temporale iniziale la data di stipula dell'originaria convenzione cfr.ex multis: federnotizie-notariato del 17 aprile 2019). Nella stessa nota è stato precisato della pendenza di un ricorso al TAR iscritto al N.R.G. n. 728 del 2018 i cui esiti restano salvi e impregiudicati. (cfr. pag. da 19 a 21 perizia d'ufficio). "Si è in presenza di un immobile per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, fermo restando che per la presenza di vincoli urbanistici, di cui è meglio specificato nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare", sarà necessario espletare apposita procedura di affrancazione (cfr. pag. 23 perizia d'ufficio).

Inoltre si fa presente che al piano primo dell'unità immobiliare, nel disimpegno, ad oggi, il piccolo pannello in cartongesso del soffitto risulta rimosso in quanto è stato necessario da parte dell'occupante debitore esecutato ispezionare l'impianto posizionato nel controsoffitto. Detto pannello di copertura, tuttavia, in seguito all'ispezione suddetta, non è stato ripristinato.

PREZZO BASE: € 145.114,02 (centoquarantacinquemilacentotquattordici,02).

OFFERTA MINIMA AMMESSA AI SENSI DELL'ART. 571 COMMA 2 C.P.C. (75% del prezzo base d'asta): € 108.835,52 (centotomilaottocentotrentacinque,52).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00 (cinquemila,00).

Non sono ammessi rilanci in aumento presentati con importi decimali.

Gli importi sopra descritti sono da intendersi esposti al netto degli accessori fiscali (IVA, se ed in quanto dovuta, e/o imposta di registro, ed eventuali altri oneri di legge).

Si fa esplicita esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita è ammesso a presentare offerta d'acquisto.

- L'offerta dovrà essere presentata **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 all'indirizzo web riportato in seguito nel presente avviso;

- L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, **quindi entro le ore 12:00 del giorno 4 GIUGNO 2026**, 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, **doirà 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. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati mediante 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 ultima 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).

- Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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, luogo, data di nascita, Codice Fiscale o Partiva IVA, residenza, domicilio, dell'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, deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultano 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., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

N.B.: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'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 e ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (il Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, **che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'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;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale ***"proc. esec. n. 371/2021 RGE, lotto unico, versamento cauzione"***;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della somma a cauzione;
- 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;

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 tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di eventuali 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 amministrativo di sostegno, copia del documento d'identità e 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 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;
- 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.

Versamento cauzione:

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione; una somma pari e comunque **non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: **proc. esec. imm. n. 371/2021 RGE**, acceso presso la BNL s.p.a, avente **il seguente IBAN: IT52H0100504199000000009875** con causale **"proc. esec. imm. n. 371/2021, lotto unico, versamento cauzione"**.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito della somma versata a titolo di cauzione dovrà risultare entro il giorno fissato per la vendita telematica e in congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì provvedere a pagare il bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, 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 all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Soggetti e piattaforma

- Il gestore della vendita telematica è la società **GOBID.IT**.
- Il portale del gestore della vendita telematica è la piattaforma web **gorealbid.it** (*gobidreal.it*) (il portale del Gestore è in ogni caso anche reperibile nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Bari pubblicato sul sito dello stesso Tribunale consultabile al seguente link: https://tribunale-bari.giustizia.it/it/ordine_degli_avvocati.page). Per assistenza agli offerenti il Gestore mette a disposizione i seguenti canali: assistenza@gobid.it - tel. 0737/786344.
- Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista Delegato, **Avv. Domenico Depalo**.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'indirizzo web di cui sopra. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo il giorno e all'ora della vendita sopra indicati nel presente avviso, dal sottoscritto professionista delegato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del Gestore designato sopra specificato, 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.

Nel giorno prefissato il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- 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, eventualmente, 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 elementi in grado di assicurare l'anonimato.

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

Offerta unica

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata connessione da parte del medesimo unico offerente. Peraltro, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, si provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando 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 (cfr. punto *e*) dell'ordinanza di vendita).

Offerte plurime

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta (tanto anche in presenza di due o più offerte di pari importo) 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 ammessi rilanci in aumento presentati con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, si procederà all'aggiudicazione tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria 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 dell'eventuale gara è fissata in giorni cinque, escluso sabato, domenica e festivi (secondo il calendario nazionale), con inizio e termine nei giorni ed all'ora già sopra indicati nel presente avviso. 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.

All'esito della gara, non si farà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, nel caso in cui, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti non superi il prezzo-base, provvedendosi all'aggiudicazione nel caso contrario (cfr. punto *e*) dell'ordinanza di vendita).

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., tramite la piattaforma della vendita telematica, si comunicherà agli offerenti l'eventuale presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi dell'artt. 588-589 c.p.c..

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato 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 comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma 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.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **al versamento del saldo del prezzo** mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura (**le cui coordinate sono state già sopra riportate**), nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto, c.d. sospensione feriale, giusta Cass., n. 18421/2022**). Inoltre, **nel caso in cui la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia (ossia, nei casi in cui il pignoramento sia stato notificato al debitore successivamente al 01/03/2023)**, l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585 comma 4 c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza del termine suddetto, in caso di mancato versamento del saldo o (se la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia) anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Delegato: 1. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 2. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

La parte aggiudicataria, infine, nel medesimo termine per il saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate, è tenuta a corrispondere gli oneri fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita, per l'importo, prevedibile e salvo conguaglio, che gli sarà comunicato dal Professionista Delegato.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti i vizi o mancanza di qualità** né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal pignorato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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 del bene. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, se ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, DPR 380/2001 art. 40, comma sesto, legge 28.2.1985 n.47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. **Il tutto, in ogni caso, senza alcuna responsabilità, oneri e costi per la presente procedura.** Le spese di eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

2) **Se l'immobile è in condomino, l'aggiudicatario, inoltre, ai sensi dell'art. 63 co 2 disp. att. c.c. ("chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente .."), potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente al debitore esecutato degli oneri condominiali insoluti (sul punto, in ogni caso, si invita a consultare la perizia di stima in atti).**

3) Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro e/o IVA) sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. E' altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, l'onorario del Professionista Delegato per gli incombeni successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, nella misura stabilita dalla legge (cfr. art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015).

4) L'immobile viene venduto libero esclusivamente **da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.** Le spese relative alla cancellazione delle suddette formalità (che verrà ordinata con il Decreto di Trasferimento) sono a carico della procedura.

5) Inoltre il Decreto di Trasferimento conterrà l'ingiunzione di rilascio prevista ex art. 586 c.p.c.. Il Custode provvede all'attuazione della predetta ingiunzione nel caso in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario **ne facciano esplicita istanza** prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento. **A tal proposito, si AVVISA che ad aggiudicazione avvenuta, qualora l'immobile non sia già stato liberato, l'aggiudicatario o l'assegnatario che intendano ottenere la consegna dell'immobile libero, dovranno presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento, con l'avvertenza che solo in questo ultimo caso la custodia giudiziaria potrà procedere anche successivamente all'emissione di detto decreto alla liberazione forzata dell'immobile.** Il tutto, comunque, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.. In ogni caso non è possibile liberare l'immobile in presenza di occupanti aventi titoli opponibili alla procedura stessa.

6) **La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita emessa dal Sig. G.E., del presente avviso e della relazione di consulenza tecnica (e suoi allegati) della procedura,** che potranno essere consultati presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul "**portale vendite pubbliche**" nonché sulla piattaforma del Gestore, nonché sui siti internet www.tribunale.bari.it e quelli collegati alla pagina della vendita, **il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.**

7) Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino 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 ulteriori che aderiranno) il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito web del Tribunale di Bari, www.tribunale.bari.giustizia.it, nella sezione "pubblicità legale - mutui". Per acquisire informazioni più dettagliate, in ogni caso, i potenziali interessati potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito di seguito indicati: -Banca Nazionale del Lavoro, via Dante nn.32/40, Bari tel.080/5245347; -Monte dei Paschi di Siena, via Nicolo dell'Arca 22, Bari, tel.080/5226384; -Banca Intesa, via A. Gimma n. 84, Bari, tel 080/5201217; -Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n. 84, Bari, 080/5274711; -Banca Popolare Pugliese, via De Cesare n. 23, Bari, tel.080/5216500; -BCC Santeramo in Colle, Via Tirolo 2, Santeramo in Colle, tel.080/8828011; -Banca Carige, via Abate Gimma n. 124, Bari, tel. 080/5227653; -Banca Apulia, via Traetta n. 7, Bitonto, tel. 080/3746866; -BCC di Conversano, via Mazzini n.52, Conversano, tel.080/4093307; -Banca Popolare di Novara, Viale Repubblica n.73, Bari, tel.080/5475411; -Banca Pop. di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura, tel.080/8710790, -Banca Carime, via Calefati n.112, Bari, tel.080/5781111.

8) Il creditore fondiario (qualora esistente) è invitato a far pervenire presso lo studio del Professionista Delegato, entro la data fissata per la vendita, il piano di ammortamento del mutuo fondiario nonché la precisazione del credito e le condizioni per l'esercizio della facoltà di subentro di cui all'art. 41 comma V, D. Lgs. n. 385/93. L'aggiudicatario che intenda, ai sensi del citato art. 41 comma V del D. Lgs n. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese depositando presso il Professionista Delegato le relative quietanze di pagamento. Nel termine non superiore a quello fissato in offerta (e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione), inoltre, l'aggiudicatario stesso dovrà quindi versare, mediante bonifico bancario sul rapporto della procedura, l'eventuale ulteriore parte del prezzo ancora dovuta, oneri, diritti e spese. Nel caso l'aggiudicatario non intenda avvalersi della predetta facoltà di cui all'art. 41 comma V del D. Lgs n. 385/1993, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, il Delegato provvederà, a versare, ai sensi dell'art. 41 TUB, direttamente in favore della banca mutuante un importo pari al 70% del prezzo conseguito dalla vendita, dandone comunicazione in Cancelleria; ovvero, nel caso sia accertata l'esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provvederà al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura.

9) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato, presso il proprio studio in Bitonto alla Via Ruggiero Bonghi n. 60, ove potrà essere acquistata ogni ulteriore informazione. **Le visite all'immobile (da effettuarsi salvo variazioni nei pomeriggi delle giornate del martedì o giovedì) dovranno essere richieste esclusivamente on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.** In particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, a mezzo pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che aprirà l'apposito modulo.

10) Per quanto non specificatamente previsto sia nell'ordinanza di Delega che nel presente avviso si fa riferimento alle norme processuali pertinenti.

PUBBLICITA'

Il Delegato dovrà curare che sia data pubblica notizia della vendita con le modalità di seguito specificate, avvalendosi o del protocollo d'intesa per i servizi di pubblicità delle vendite giudiziarie stipulato in data 20/5/2019 tra il Tribunale di Bari e RTI Progetto Edicom Bari, o di altro Soggetto professionale operante sul mercato individuato secondo criteri di maggiore efficienza ed economicità:

A) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

B) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita.

C) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità:

1. inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019); 2. affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo. 3. inserendolo, in via alternativa: 3.a. per una sola volta, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni

prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 3.b nel medesimo termine, a cura del Gruppo Edicom S.p.A., sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste), ovvero mediante altro servizio equivalente offerto da altro operatore. La scelta tra le due modalità pubblicitarie alternative di cui ai punti 3.a e 3.b è rimessa al creditore precedente, che la comunicherà a mezzo PEC al Delegato, al più tardi, all'atto del versamento del fondo-spese; in mancanza, la scelta sarà operata direttamente dal Delegato.

Bitonto 6.2.2026
Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Depalo