

**Avv. Nicola Manobianca**

**STUDIO LEGALE**

Avv. Nicola Manobianca

via Roma, 74 - 70023 Gioia del Colle (BA)

tel. 0803481759

e-mail: [nicola.manobianca@virgilio.it](mailto:nicola.manobianca@virgilio.it)

pec: [manobianca.nicola@avvocatibari.legalmail.it](mailto:manobianca.nicola@avvocatibari.legalmail.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**

**- Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 119/2024 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo**

Il sottoscritto **avv. Nicola Manobianca** del Foro di Bari, nella sua qualità di custode e professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, giusta ordinanza di autorizzazione alla vendita del 28/10/2025, a norma dell'articolo 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **venticinque novembre duemilaventisei (25/11/2026) a partire dalle ore dodici (12,00)** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi) si terrà la **vendita senza incanto**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona del cespite immobiliare sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione peritale redatta dall'Esperto ing. Domenico Avena, depositata il 17/07/2025 nel fascicolo della esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente, alla quale si fa espresso rinvio e riferimento per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri, a qualsiasi titolo, gravanti sul seguente bene immobile, ubicato nel **Comune di Gioia del Colle (BA)**:

**LOTTO UNICO**

quota in 1/1 in piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Gioia del Colle (BA) con ingresso autonomo dal civico 62 di via Palestro, organizzata su tre livelli collegati da scala interna di proprietà, costituita da un vano, due stanzette ed un servizio igienico al primo piano, due vani, una veranda prospiciente via Palestro, un servizio igienico e ripostiglio al piano secondo, con sovrastante lastrico solare pertinenziale. Tale immobile insiste su un edificio che presenta altro cespite a piano terra, non oggetto della presente procedura; **l'immobile non è occupato**.

Confinante a nord con via Palestro, a sud con la particella di cui al foglio 61 n. 3296, ad est con le particelle di cui al foglio 61 nn. 3294 e 3297 e a ovest con le particelle di cui al foglio 61 nn. 3292 e 3286 ed è riportato **in Catasto fabbricati intestato alla parte debitrice eseguita al foglio 61 particella 3293 subalterno 2**, via Palestro n. 62, piani primo, secondo e terzo, categoria A/4 classe 4<sup>^</sup> vani 4 superficie catastale totale 115 metri quadrati, rendita catastale euro 340,86.

**PREZZO BASE euro quarantacinquemila/00 (euro 45.000/00)**

**Offerta minima** ammessa per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base: **euro**

**Avv. Nicola Manobianca**

**trentatremilasettecentocinquanta/00 (euro 33.750/00)**

**Rilancio minimo nell'eventuale gara: euro mille/00 (euro 1.000/00)**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*\*\*\*\*

La vendita ha ad oggetto esclusivamente la proprietà di detta unità immobiliare che è stata costruita in data anteriore al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che, per le opere di ampliamento al secondo piano realizzate in assenza di concessione edilizia, è stata rilasciata dal Comune di Gioia del Colle concessione in sanatoria numero 66 in data 17/02/1995; dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con detto titolo abilitativo, si rilevano difformità edilizie non sanabili, concentrate al secondo piano, nonché difformità catastale rispetto all'attuale stato dei luoghi, il tutto secondo quanto meglio evidenziato ed esattamente indicato dall'Esperto stimatore nella relazione peritale depositata il 17/07/2025; detto immobile sarà trasferito, ai sensi dell'art. 2922 c.c., a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni accessorio, adiacenza, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, ove esistenti, frutti, oneri, diritti, ragioni e azioni, nulla escluso od eccettuato, come per legge e come risultanti dai titoli di provenienza nonché dalla cennata relazione dell'Esperto stimatore, il tutto senza alcun onere e responsabilità per la presente procedura; circostanze tutte di cui l'Esperto stimatore ing. Domenico Avena ha tenuto conto ai fini della valutazione dell'immobile, secondo quanto meglio descritto nella cennata relazione peritale depositata il 17/07/2025, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio e riferimento per la maggiore consistenza nonché per ogni ulteriore dettaglio di natura tecnico-giuridica, amministrativa, urbanistica e catastale.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, anche per persona da nominare, ai sensi dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c..

Trattandosi di vendita senza incanto, non sono ammissibili le offerte a mezzo di procuratore speciale che non rivesta la qualifica di avvocato (art. 571 c.p.c.).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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: <https://www.spazioaste.it>.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del (18/11/2026) 5<sup>a</sup> giorno lavorativo** (esclusi sabato, domenica e festivi) **antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015:

## Avv. Nicola Manobianca

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile; 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 comma 2 del D.M. 26/02/2015;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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 minorenni, 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 indicare denominazione, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della persona giuridica, dati identificativi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale) con indicazione dei suoi poteri e deve allegare il certificato del registro delle imprese o visura camerale attestante la vigenza della persona giuridica da cui risultino i poteri di rappresentanza 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'articolo 579 ultimo comma c.p.c., che dovrà inserire espressamente nell'istanza di partecipazione alla vendita la riserva di nomina ed allegare anche copia del proprio tesserino di iscrizione all'Ordine Avvocati.

### **L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto o ogni altro dato identificativo del bene (anche se lotto unico) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inammissibilità dell'offerta, non potrà essere inferiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) indicata nel presente avviso di vendita, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione, esclusa ogni rateizzazione del prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) da corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente, intestato alla **"PROC. ESEC. IMM. n. 119/2024 R.G.E."**, **codice IBAN "IT 16 G 01005 04199 0000 0001 0257"**, acceso presso la "Banca Nazionale del Lavoro spa" di Bari - Filiale presso Palazzo di Giustizia di Bari (0576);
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "PROC. ESEC. IMM. n. 119/2024 R.G.E., versamento 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

## **Avv. Nicola Manobianca**

comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto.

### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente; certificato di stato libero o, se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio e, se in regime di comunione legale dei beni, copia di valido documento di identità e codice fiscale del coniuge; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se l'offerente è minorenne, copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta (tutore, curatore o amministratore di sostegno) nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese o visura camerale, attestante la vigenza della persona giuridica, da cui risultino i poteri di rappresentanza oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente ma a mezzo di Avvocato (art. 571 cpc), dovrà essere allegata anche copia del proprio tesserino iscrizione Ordine Avvocati e copia per immagine della procura notarile 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 notarile 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 presentata da un Avvocato per persona da nominare, a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c., dovrà essere allegata anche copia del proprio tesserino iscrizione Ordine Avvocati; la dichiarazione di nomina dovrà essere effettuata presso lo studio del professionista delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, indicando il nome della persona per la quale è stata proposta l'offerta (di quest'ultima si produrranno in tale momento copia di valido documento di identità e codice fiscale, certificato di stato libero o, se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio e, se in regime di comunione legale dei beni, copia di valido documento di identità e codice fiscale del coniuge) e depositando, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c., la relativa procura notarile che rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, valida sin dal momento della presentazione dell'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome dell'avvocato.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 **“PROC. ESEC. IMM. n. 119/2024 R.G.E.”**, codice IBAN **“IT 16 G 01005 04199 0000 0001 0257”**, acceso presso la “Banca Nazionale del

## Avv. Nicola Manobianca

Lavoro spa” di Bari - Filiale presso Palazzo di Giustizia di Bari (0576).

Ferme restando le modalità ed i tempi di presentazione dell’offerta, il bonifico con **causale “Proc. Esec. Imm. n. 119/2024 R.G.E. versamento cauzione”** dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme versate a titolo di cauzione **dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all’apertura della vendita stessa. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito della somma 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 a euro 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](https://pst.giustizia.it).

L’offerta, tuttavia, non dà diritto all’acquisto del bene, restando in ogni caso piena facoltà del professionista delegato di valutare, verificati i presupposti di legge, dell’ordinanza di vendita e del presente avviso, se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. In ogni caso, l’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore al 75% del prezzo base o se l’offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso ed in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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 “ASTALEGALE.NET spa”;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 <https://www.spazioaste.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, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l’area riservata del sito <https://www.spazioaste.it> del Gestore designato “ASTALEGALE.NET spa”, 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 ed aggiudicazione.

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di **unica offerta valida**, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di **più offerte valide**, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima ammessa, il delegato procederà a gara telematica, partendo dall'offerta più alta, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta o, in caso di offerte uguali, 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 lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi) a far data **dalle ore 12,00 del 25/11/2026 sino alle ore 12,00 del 02/12/2026**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci (10) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di dieci (10) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara, ai sensi dell'art. 573 comma 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. Ogni creditore può, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, presentare istanza di assegnazione che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (artt. 588-589 c.p.c.).
- 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 comma 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 comma 3 c.p.c. (vedi art. 591 bis comma 3 n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
- f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma <https://www.spazioaste.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); resta fermo che la piattaforma <https://www.spazioaste.it> sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

## Avv. Nicola Manobianca

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'aggiudicatario dovrà effettuare, nel termine indicato in offerta (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro il termine perentorio (non prorogabile) di giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione (da computarsi includendo il periodo dal giorno 1 al 31 agosto, c.d. sospensione feriale, secondo Cass. n. 18421/2022), il **versamento del saldo** del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) nonché gli ulteriori oneri, diritti, imposte e spese conseguenti alla vendita (salvo conguaglio successivo), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "**PROC. ESEC. IMM. n. 119/2024 R.G.E.**", **codice IBAN "IT 16 G 01005 04199 0000 0001 0257"**, acceso presso la "Banca Nazionale del Lavoro spa" di Bari - Filiale presso Palazzo di Giustizia di Bari (0576); effettuato il bonifico bancario, è necessario che **l'accredito giunga entro la scadenza del suddetto termine di 120 giorni**.

E' espressamente esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario è tenuto a rendere la **dichiarazione antiriciclaggio**, ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 21/11/2007 n. 231 e dell'art. 585 quarto comma c.p.c..

In caso di inadempimento per mancato versamento del saldo o anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Delegato 1) segnalerà con apposita istanza al G.E. l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (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. Di seguito al provvedimento del G.E. ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente a bandire un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'importo degli oneri tributari, imposte e spese conseguenti alla vendita (salvo conguaglio successivo) sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo di vendita, come pure 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, mediante bonifico bancario, come innanzi precisato, sul cennato c.c. BNL intestato a "**PROC. ESEC. IMM. n. 119/2024 R.G.E.**", codice IBAN "**IT 16 G 01005 04199 0000 0001 0257**".

Nel caso di mutuo fondiario ex artt. 38 e seguenti del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, come da ordinanza di vendita, il Professionista Delegato, previa documentata verifica, giusta Cass. 23482/2018, della inesistenza di una procedura fallimentare (o di liquidazione giudiziale/controllata) in capo all'esecutato, provvederà a sottoporre apposita istanza al G.E., richiedendo di essere autorizzato a versare, ex art. 41 quarto comma D.Lgs. n. 385/1993 TUB, direttamente in favore del creditore fondiario istante un importo pari al 70% (o a percentuale inferiore) del prezzo conseguito dalla vendita (e previamente incassato e disponibile sul conto corrente intestato alla procedura), tenuto conto delle esigenze di copertura delle spese in prededuzione necessarie alla definizione dell'esecuzione; nel caso in cui la verifica circa la pendenza della procedura concorsuale collettiva abbia esito positivo, sarà onere del creditore istante fornire allegazione e prova circa la regolare insinuazione al passivo della procedura

## **Avv. Nicola Manobianca**

fallimentare nonché il favorevole provvedimento da parte degli organi della procedura concorsuale.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il compendio immobiliare è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto - eventualmente locativo - in cui attualmente si trova con ogni ragione, azione, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, come esistenti, nulla escluso od eccettuato e con la corrispondente quota proporzionale di parti comuni e condominiali (ove esistenti).

La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti (la parte alienante non garantisce la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza), spese condominiali, ove esistenti, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, e saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario degli immobili potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 40 comma sesto della legge 28/02/1985 n. 47 e all'articolo 46 comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni e integrazioni. Il tutto, senza alcun onere e responsabilità per la presente procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, ecc...) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da vincoli pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi); al riguardo, si precisa che il bene è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese borsuali per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura mentre le spese di trasferimento e consequenziali, ivi compresi gli onorari del professionista delegato per le cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico dell'aggiudicatario, come liquidati dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c..

Nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio dei beni, per l'eventualità in cui risultino occupati dal debitore o da eventuali terzi senza titolo; si avvisa sin d'ora l'aggiudicatario, come da ordinanza di vendita, che, ad aggiudicazione compiuta, laddove l'immobile pignorato non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione, a cura della procedura, prima del deposito del decreto di trasferimento del G.E., con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile. Si precisa che attualmente il bene immobile pignorato è libero, non risulta essere occupato.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e del presente avviso, tutti agli atti della procedura che potranno essere consultati presso lo studio del sottoscritto delegato, previo appuntamento, e sui siti internet di seguito indicati. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si rinvia alla vigenti

## **Avv. Nicola Manobianca**

disposizioni di legge in materia.

### **PUBBLICITA'**

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"

b) Sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it).

c) Almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita: il presente avviso sarà pubblicato tramite affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono gli immobili in vendita in ipotesi di comune diverso dal capoluogo e inserendolo sui portali commerciali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, previa richiesta da effettuarsi tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Per ulteriori informazioni, rivolgersi al professionista delegato avv. Nicola Manobianca con studio in Gioia del Colle alla via Roma numero 74, previo appuntamento telefonico (tel. 0803481759 dalle ore 17,00 alle ore 20,00) oppure tramite mail al seguente indirizzo di posta elettronica ordinaria: [nicola.manobianca@virgilio.it](mailto:nicola.manobianca@virgilio.it).

Custode giudiziario degli immobili è stato nominato lo stesso professionista delegato.

Le visite del compendio immobiliare staggito potranno effettuarsi esclusivamente previa richiesta fatta tramite il portale delle Vendite Pubbliche.

Copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima potranno essere consultati presso lo studio del sottoscritto delegato, previo appuntamento, e sui siti internet innanzi indicati.

Gioia del Colle, 25 giugno 2026

Il Custode - Delegato alla vendita  
avv. Nicola Manobianca