

Avv. Rosalba Congedo
Via N. Putignani n. 262 70122 Bari (BA)
Tel 080.5236331 – cell. 347.8481480
Mail: avv.rosalbacongedo@gmail.com
Pec: rosalbacongedo@pec.giuffre.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 256/2023
G.E. Pres. Dott. Antonio Ruffino

Avviso di vendita telematica

Il sottoscritto avv. Rosalba Congedo delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in virtù dell'ordinanza resa in data 22.10.2025 dal GE del Tribunale di Bari,

AVVISA

che, a suo ministero, **il giorno 19.01.2027, a partire dalle ore 16.30 per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, dei beni sotto indicati:

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNO:

Il compendio in oggetto (lotto uno) è composto da un primo corpo di fabbrica, il manufatto residenziale A1 del lotto, costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano rialzato) ed n. 1 piano seminterrato sito in Putignano (BA) alla strada comunale Monticelli e da un secondo corpo di fabbrica di vecchissima costruzione, denominato A2 del lotto uno, fisicamente separato rispetto al manufatto principale, nonché da un'area pertinenziale comune che costituisce il fondo A3 del lotto uno.

A1

Unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada Monticelli n. 113/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al fg 57 ptc 140, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09, accessibile direttamente dalla strada comunale Monticelli, presenta una superficie lorda coperta residenziale pari a 74,51 mq ed una superficie pertinenziale di consistenza totale pari a 1.516,00 mq.

Varcato il cancello d'ingresso, è possibile raggiungere, grazie ad un camminamento pedonale e/o per il tramite della rampa carrabile, la tettoia antistante la porta d'accesso all'immobile principale, che introduce in un ambiente, aerato ed illuminato naturalmente, di forma all'incirca rettangolare in pianta e superficie netta complessiva pari a 35,23 mq, che funge da ingresso, cucina e soggiorno/pranzo per l'alloggio principale, rappresentandone la zona giorno a piano terra. Frontalmente rispetto alla porta d'accesso risulta visibile una scala interna che segna il passaggio dalla zona giorno dell'immobile alla zona notte ubicata a piano rialzato costituita da n. 2 camere da letto singole, un disimpegno ed un servizio igienico.

A2

Unità immobiliare sita nel Comune di Putignano (BA) alla strada provinciale per Alberobello, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al fg 57 ptc 564 sub 1

strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38. Trattasi di una vecchissima costruzione (trullo ad un cono) avente in adiacenza un piccolo vano aggiuntivo adibito a servizio igienico superficie utile pari a circa 8,62 mq; il servizio igienico adiacente, di forma approssimativamente rettangolare in pianta la superficie lorda coperta del cespite in descrizione ammonta a 25,67 mq (comprendente le pareti di tomagno fino allo spessore massimo di 50 cm).

A3

Fondo rustico sito in agro del Comune di Putignano (BA) alla contrada Monticello, costituente il residuo terreno pertinenziale per l'unità immobiliare relativa alla ptc 140, di superficie complessiva pari a 1.582 mq (millecinquecentoottantadue mq), censito catastalmente nel Catasto Terreni del territorio comunale della città di Putignano (BA) al fg 57 ptc 563, uliveto di classe 3, superficie are 15,82, reddito dominicale euro 4,49, reddito agrario 4,09.

Stato di occupazione: attualmente occupati dal debitore

Prezzo base d'asta: € 133.000,00 (centotrentatremila,00)

Offerta minima: € 99.750,00 (novantanovemilasettecentocinquanta,00) ex art. 571 comma 2 cpc

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00 (cinquemila,00)

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il fabbricato ubicato in Putignano (BA) alla strada comunale Monticelli, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Putignano (BA) al fg 57 ptc 140 strada comunale Monticelli, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 108 mq, rendita euro 497,09 denominato A1 del lotto uno, comprendente l'area di sedime dell'unità residenziale e parte del terreno pertinenziale di 1.516,00 mq, è stato realizzato, in prima battuta, con regolare C.E. n. 59 del 13.04.1979 e successivo ampliamento con C.E. in sanatoria n. 811/90-1416 dell'08.10.1990. Detto immobile risulta munito di regolare Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Putignano (BA) in data 25 ottobre 1980 ed allegato all'elaborato peritale.

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile censito in Putignano (BA) al fg 57 sub 140 la planimetria allegata al titolo edilizio acquisito e le rilevanze scaturite in sede all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione ed al reale stato dei luoghi, sono state riscontrate sia **difformità di tipo distributivo** (l'ubicazione effettiva di alcune tramezzature al piano terra/rialzato dell'immobile risulta difforme rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati ai titoli edilizi ed alla planimetria catastale, risulta colmata la rampa carrabile di accesso al garage a piano seminterrato che presenta, altresì, una distribuzione interna completamente difforme rispetto a quella catastale e dei titoli edilizi, presenza di una tettoia in legno in continuità rispetto a quella rilevabile nelle planimetrie e nei titoli assentiti) e prospettico (l'ubicazione, il numero e le dimensioni di alcuni infissi differiscono rispetto a quelle indicate sui titoli edilizi), **sia di tipo volumetrico**, laddove all'interno dell'area pertinenziale della ptc 140 è stata rilevata la presenza di volumetrie abusive costituite da un deposito in muratura accessibile a partire dalla strada privata Monticelli e da un modesto vano tecnico in adiacenza al prospetto est del manufatto. In merito alla sanabilità delle difformità di tipo distributivo, prospettico e relative alla tettoia, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 - interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali e 32 -

determinazione delle variazioni essenziali del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, **gli abusi risultano sanabili** presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di conformità (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate).

Con riferimento alla **sanabilità degli abusi di tipo volumetrico** è possibile affermare in virtù della vigente normativa che gli stessi **non risultano sanabili**.

Nel caso di fattispecie, considerando che la demolizione delle volumetrie abusive non pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto (risultano fisicamente separati), se ne conclude affermando che detto abuso volumetrico non risulta sanabile e deve essere demolito a cura e spese del proprietario/aggiudicatario.

Diversamente, per l'immobile censito catastalmente al fg 57 ptc 564 sub 1 strada provinciale per Alberobello, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 13 mq, sup. cat. 22 mq, rendita euro 54,38 denominato A2 del lotto uno, trattandosi di vecchissima costruzione, pur non risultando agli atti titoli edilizi relativi all'immobile, presso l'archivio dell'U.T.C. della città di Putignano (BA), tuttavia data la vetustà del trullo di epoca anteriore alla normativa edilizia, lo stesso non soggiace alla normativa corrente.

Per quanto concerne il fondo rustico denominato A3 del lotto uno, si precisa che, poiché la superficie delle aree di pertinenza è inferiore a 5.000 mq non è necessario acquisire il certificato di destinazione d'uso.

LOTTO DUE

Piena proprietà dei fondi rustici e precisamente:

- fondo rustico di superficie complessiva pari a 1.086,00 mq censito catastalmente nel catasto terreni del Territorio Comunale del Comune di Conversano (BA) al Fg. 86, P.lla 139, seminativo arborio, classe 2, superficie aree 10.86, reddito dominicale € 6.45, reddito agrario € 4,21;
- fondo rustico di superficie complessiva pari a 9.860,00 mq censito catastalmente nel catasto terreni del Territorio Comunale del Comune di Conversano (BA) al Fg. 86, P.lla 112, uliveto di classe 2, superficie aree 98.60, reddito dominicale € 43,28, reddito agrario € 30,55.

I terreni risultano ben coltivati, caratterizzati da una forma complessivamente regolare, e risultano accessibili per il tramite di un varco praticato nel muretto a secco che segna il confine nord della proprietà. In generale, detti fondi, si presentano muniti di confini delimitati e visibili per la presenza continua di muretti a secco in buono stato di manutenzione, con brevi tratti da ripristinare.

L'intera area è improntata, per la quasi totalità, da arboricoltura dell'ulivo (oltre 100 alberi) alternato alla sporadica presenza di altri alberi da frutta, mandorli, ciliegi, nocciole ecc.

Lo stato di vegetazione risulta buono, sia dal punto di vista dello sviluppo vegetativo, che dal punto di vista fitosanitario. In particolare gli ulivi presentano struttura scheletrica funzionale (tronco libero x 90 – 100 cm) alle operazioni di raccolta e coltivazione.

Si precisa che non è stata rilevata la presenza di impianti irrigui.

Stato di occupazione: attualmente coltivati dal debitore.

Prezzo base d'asta: € 9.940,00 (novemilannovecentoquaranta,00)

Offerta minima: € 7.455,00 (settemilaquattrocentocinquantacinque,00) ex art. 571 comma 2 cpc

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille,00)

LEGITTIMITA' URBANISTICA

La legittimità urbanistica degli immobili su descritti, non presenta motivi ostativi alla vendita, e vi è certificato di destinazione urbanistica CDU a rilasciarsi dal comune di Conversano.

Gli immobili di entrambi i lotti sono meglio descritti nella relazione a firma del CTU Dott. Ing. Marco Stramaglia, depositata nella procedura RGE n. 256/2023 in data 20.04.2024 nonché, nelle integrazioni dell'elaborato peritale depositate in data 07.11.2024 e 08.08.2025 entrambe pubblicate, unitamente al presente avviso, sui siti www.gobidreal.it, www.tribunale-bari.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per quel che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità dei beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Chiunque, tranne il debitore, a norma dell'art. 579 cpc, personalmente o a mezzo procuratore legale, può presentare offerta di acquisto 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 gobidreal.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e quindi entro le **ore 12:00 del giorno 12.01.2027**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo 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 a mezzo di 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 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).

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, lo stato civile ed il recapito telefonico, e il numero di lotto per cui si intende proporre l'offerta.
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscrivendo digitalmente l'offerta unitamente all'offerente ovvero con atto separato sottoscritto digitalmente;
- 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, dal curatore 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 munito di procura speciale 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.

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 delegato 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 dell'offerta minima ammissibile sopra indicata 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 pari al 10% del prezzo offerto da versarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- la data, l'ora ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "procedura esecutiva n. 256/2023 RGE lotto n. ____ 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 comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è un minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta 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.

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, nr. 10271, acceso presso la BNL, Agenzia del Palazzo di Giustizia, intestato alla procedura esecutiva n. 256/2023 R.G.E, avente codice IBAN: IT 18E0100504199000000010271.

Il bonifico dovrà indicare in causale il numero del lotto per il quale si intende presentare l'offerta, la causale dovrà contenere “Proc. Esecutiva RGE n. 256/2023 lotto n. ____ versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno dell'udienza di vendita telematica, in caso contrario qualora 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, 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).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) il gestore della vendita telematica è la società gobid.it;
- b) il portale del gestore della vendita telematica è il sito gobidreal.it.
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato: Avv. Rosalba Congedo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale gobidreal.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito: gobidreal.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza, il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive,
- provvederà ad 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 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 distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) la durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato, domeniche e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 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.

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, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore,

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto 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, di quella assistita dalla 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 (cinque), con individuazione dell'inizio della gara alle **ore 16.30 del 19.01.2027** e con scadenza della stessa alle **ore 16.30 del 26.01.2027**.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo è inferiore 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 in caso contrario.

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

- tramite la piattaforma 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 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 gorealbid.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (in caso di bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 Agosto (c.d. sospensione feriale) giusta Cass. N. 18421/2022.

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, in caso di mancato versamento del saldo o 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. Di seguito al provvedimento del GE 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 sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo 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.

DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO

Laddove gli immobili oggetto di vendita risultino gravati da ipoteca di mutuo fondiario, e sempre che il creditore fondiario provveda a fornire tempestivamente tutti i dati occorrenti:

- l'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, D. lgs. N. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;
- nel caso l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo fondiario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo oltre oneri, diritti e spese, mediante bonifici bancari intestati alla procedura esecutiva R.G.E. n. 256/2023, da inviarsi alle note coordinate, uno recante la causale "saldo prezzo lotto n. ____ procedura esecutiva n. 256/2023 R.G.E." e l'altro "spese di trasferimento lotto n. ____ procedura esecutiva n. 256/2023 R.G.E.".

L'aggiudicatario è altresì tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 D.lgs 21.11.2007 n. 231 e dell'art. 585 co. 4 c.p.c. sulla base di un modulo che sarà fornito dal delegato e che sarà depositato unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) la piena proprietà dei beni così come descritti è posta in vendita nello stato di fatto e di diritto, in cui si trova, e con ogni pertinenza, accessione, ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, 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, non conoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

2) la piena proprietà dei beni viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che la stessa è gravata da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario.

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

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della ordinanza di vendita e della relazione di stima.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al GE, sono effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio o nel luogo dal lui indicato.

EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra ABI ed il Tribunale di Bari Sez. Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo sino 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 eventuali ulteriori banche che aderiranno.

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia, almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita stessa, l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Il bando sarà altresì pubblicato sul portale www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale-bari.giustizia.it.

Almeno 45 giorni prima della data di vendita, per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c., al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità, affissione di 30 manifesti nel comune ove sono siti gli immobili in vendita - in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo.

La società Gobid.it provvederà, inoltre, alla pubblicazione del presente avviso sul sito gobidreal.it.

Le visite degli immobili oggetto del presente bando di vendita dovranno essere esclusivamente richieste mediante domanda fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.

Bari, 22.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Rosalba Congedo