

Terzo avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta AVV. Liso Maria, c.f. : LSIMRA63E66A893O, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di BARI ex art. 591 bis c.p.c. con delega n. 174 del 2009 e aggiornamento del 16.02.2021 nel procedimento esecutivo n. 37/2021 R.G.E. , a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20/11/2025 alle ore 15.30**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma *gobidreal.it* dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni indicate ai paragrafi successivi.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da una palazzina formata da tre beni:

BENE N° 1

- APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub.5, Categoria A3, classe 1 , vani 3,5, 99 mq rendita catastale € 180,76. Confina a nord con altro immobile della limitrofa particella 157 del foglio 21, ad est con altro immobile della stessa particella 156 e con vano scale comune, a sud con spazio aereo su Via Erculea Proles, ad ovest su spazio aereo su Via Ameruosi

Dalla relazione di consulenza tecnica a firma dell'esperto ing. Giordano Luigi, si evince che l'immobile, è situato immediatamente ad ovest del centro storico del Comune di Palo del Colle, ad angolo tra le vie Erculea Proles ed Ameruosi, con ingresso dal civico n. 33 di Via Erculea Proles . Esso consiste in un appartamento al primo piano, sviluppato su due livelli, di una palazzina di complessivi tre piani edificata all'inizio del '900, costituito da tre ambienti principali di cui due al primo piano ed uno al secondo piano, accatastato come soffitta, raggiungibile attraverso scala interna, oltre a due piccoli ambienti secondari destinati ad ospitare i servizi. L'immobile, oggetto di un pervasivo intervento di ristrutturazione avviato e non completato, si presenta attualmente allo stato di cantiere, risultando molte delle murature allo stato grezzo, privo di infissi interni e di quelli esterni al piano superiore, di idonei impianti tecnologici e di buona parte dei pavimenti. Trattandosi di immobile costruito in muratura portante, le pareti interne perimetrali del primo piano sono in pietra a faccia vista e le volte, di altezza massima pari a quattro metri, sono del tipo a padiglione.

Al primo piano sono presenti tre balconi scoperti, mentre il secondo piano è dotato di una terrazza a livello. L'immobile è attraversato da una tromba per ascensore (priva del relativo impianto) che collega anche l'ampia rimessa situata al sottostante piano terra, formata dal Bene 2 e dal Bene 3 costituenti anch'essi il Lotto messo in vendita.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso il Comune di Palo del Colle non risultano depositate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile sito alla Via Erculea Proles n. 37 angolo via Ameruosi, fg. 21 p.la 156 sub 2-3-5, né relativa attestazione di Agibilità"; è il caso di rilevare, comunque, che l'edificazione dell'immobile risale presumibilmente (per caratteristiche architettoniche, costruttive ed urbanistiche) alla prima parte del '900 ed è stato allibrato in catasto nel 1940 (come risulta dalla planimetria catastale originariamente depositata).

Le uniche pratiche edilizie riscontrate presso il Comune sono:

- "Comunicazione di attività edilizia libera" prot. n. 15109 del 2014 relativa a ripristino e rafforzamento balconi esistenti;
- "Comunicazione di attività edilizia libera" prot. n. 17212 del 2014 relativa a intervento di manutenzione la realizzazione dei tre immobili appartenenti alla medesima palazzina che costituisce il Lotto messo in vendita risale ad epoca antecedente alla pubblicazione della legge edilizia 1150/1942 che ha istituito l'obbligo del rilascio della licenza edilizia;
- presso il Comune di Palo del Colle non risulta in archivio nessuna autorizzazione cui siano allegati elaborati grafici che testimonino la congruità tra quanto realizzato "ab origine", o in interventi successivi, rispetto allo stato attuale dei luoghi;

- la planimetria catastale del 1940 relativa al primo accatastamento dell'immobile non riporta nel grafico né l'attuale scala interna all'appartamento che collega il 1° piano con il 2° piano, né il 2° piano stesso (identificato attualmente come "soffitta" nell'aggiornamento catastale presentato dai proprietari eseguiti nel 2015), né tanto meno il vano attualmente insistente al terzo piano;

- l'atto di compravendita del 05/12/2008 attraverso il quale gli attuali proprietari eseguiti hanno acquistato gli immobili del Lotto, nella descrizione delle unità oggetto di vendita così recita: "appartamento [omissis] composto di due vani ed accessori, nonché pertinenziali locali al piano terra"; da tale descrizione si evince che non vengono descritti come presenti nel compendio immobiliare né i locali costituenti il 2° piano, né, tanto meno, il locale insistente al 3° piano;

- la complessiva altezza della palazzina, così come si presenta allo stato attuale a seguito degli interventi realizzati dai proprietari eseguiti (comprendendo cioè l'intervento al 2° ed al 3° piano attuali), è pari ad oltre 14 m sul piano stradale, a fronte di un'altezza massima pari a 10,50 m consentita dalle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico comunale nella zona urbana di interesse .

Gli eventuali aggiudicatari all'asta degli immobili del Lotto, per quanto dinanzi detto, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento della proprietà emesso dal Giudice dell'Esecuzione, hanno la facoltà di presentare presso i competenti Uffici del Comune di Palo del Colle domanda di pratica edilizia per esperire la regolarizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria già eseguiti in assenza di adeguato titolo, o, in alternativa, dovranno provvedere alla demolizione di quanto realizzato senza titolo abilitativo al 2° ed al 3° piano. Allo stato attuale, lo scrivente è impossibilitato ad esprimersi in modo certo ed esaustivo sull'esito dell'iter della pratica di regolarizzazione eventualmente esperita, atteso che la normativa edilizia vigente vedrebbe disponibile un importante strumento legislativo regionale noto come "Piano casa", la cui ultima evoluzione è rappresentata dalla L.R. 20/2022, che però, nei giorni in cui viene redatta la presente relazione, risulta impugnata dal Governo centrale, e su tali contestazioni dovrà in futuro esprimersi la Corte Costituzionale. Infine, alla luce di quanto esposto, e considerato il marginale valore delle opere realizzate in assenza di titolo al 2° ed al 3° piano (come più volte ricordato in questa relazione, si tratta, in buona sostanza, solo di murature in laterizio allo stato grezzo), la stima del valore di mercato più probabile del Lotto viene operata escludendo la presenza di tali opere (la cui "sopravvivenza", anche parziale, non è al momento compiutamente acclarabile per i motivi detti), attribuendo al compendio immobiliare di cui all'atto di compravendita del 05/12/2008 un valore che tenga conto sia dell'effettivo stato attuale dei luoghi (come descritti in altra parte della relazione) sia della "potenzialità" di un intervento di sopraelevazione all'interno dei parametri edilizio-urbanistici comunali oggi esistenti. ordinaria.

Si segnala che nessuno dei due summenzionati titoli risulta congruo con i rilevanti e diffusi interventi di manutenzione straordinaria acclarati nel corso dell'accesso effettuato il 28/07/2022.

BENE N° 2

- RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T. Il locale con destinazione rimessa, identificato come Bene 2 del Lotto, In catasto al foglio 21, p.lla 156, sub 2 , categoria C6, classe 2, consistenza 46 mq , superficie catastale 29 mq , rendita € 85,53. Confina a nord con il Bene 3 del medesimo Lotto (in continuità, essendo stato eliminato il muro che un tempo separava i due ambienti), ad est col vano scale che consente l'accesso al Bene 1 (appartamento), a sud con Via Erculea Proles, ad ovest con Via Ameruosi.

Dalla relazione L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti realizzato presso il Comune di Palo del Colle nel corso delle indagini esperite dallo scrivente, è emerso che agli atti del Comune, come formalmente dichiarato dai funzionari degli uffici preposti "non risultano depositate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile sito alla Via Erculea Proles n. 37 angolo via Ameruosi, fg. 21 p.lla 156 sub 2-3-5, né relativa attestazione di Agibilità".

Ad ogni modo, esso risulta congruo con quanto riportato nella pianta catastale depositata nel 1940 ed ancora vigente.

BENE N° 3

- RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T.

Il locale con destinazione rimessa, identificato come Bene 3 del Lotto, In catasto al foglio 21 ,
particella 156 sub 3 , classe C6 , categoria 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 24 mq ,
rendita 31,61 €. Confina a nord con altro immobile della limitrofa particella 157 del foglio 21, ad
est con altra u.i. della stessa particella 156, a sud con il Bene 2 del Lotto, ad ovest con Via
Ameruosi.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti
vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. A
seguito dell'accesso agli atti realizzato presso il Comune di Palo del Colle nel corso delle indagini esperite dallo
scrivente, è emerso che agli atti del Comune, come formalmente dichiarato dai funzionari degli uffici preposti, "non
risultano depositate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile sito alla Via Erculea Proles n. 37 angolo via
Ameruosi, fg. 21 p.lla 156 sub 2-3-5, né relativa attestazione di Agibilità".

Ad ogni modo, esso risulta congruo con quanto riportato nella pianta catastale depositata nel 1940 ed ancora vigente.
La vendita dei beni non è soggetta IVA.

La vendita del **lotto unico** avverrà al **prezzo base di vendita di € 41.152,36**
(quarantunomilacentocinquantadue/36)

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €
2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

Offerta minima € 32.921,81 (trentaduemilanovecentoventuno/81)

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -
dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica,
personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.
579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della
Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale
pvp.giustizia.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile
all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite
pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore
12,00 del giorno 13/11/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando
un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura cioè del delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- 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 (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 37/2021 R.G.E. al seguente IBAN **IT75Y0100504199000000008357**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 37/2021 R.G.E., lotto per cui si è interessati, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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 ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente 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 elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata**

connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 5 (CINQUE) giorni, dal 20.11.2025 al 27/11/2025, e terminerà alle ore 15:30.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (DIECI) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara 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 del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito

alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 37/2021 R.g.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Avv. Liso Maria, in Bitonto alla Via R. Morandi n. 8 (Tel.:0803212828; Fax:idem).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.bari.giustizia.it;
- pubblicazione dell'estratto sul quotidiano La Gazzetta del Mezzogiorno;
- servizio di postalizzazione di missive presso gli immobili adiacenti quello staggito:

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

Bitonto, 03.07.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Liso