

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 73/2020 R.G.E.
Giudice dott. Marisa Attollino

L'avv. Giovanni Schiavoni, con studio in Bari alla via Abbrescia 102 delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni, con ordinanza del 9/11/2023 al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n. 73/2020 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **16/6/2026 (sedici giugno duemilaventisei) alle ore 12,00 avrà inizio la partecipazione alla vendita esclusivamente telematica dei beni immobili in calce descritti che terminerà il giorno 23/6/2026 (ventitre giugno duemilaventisei) alle ore 12,00.**

Modalità di partecipazione alla vendita:

1) Le offerte di acquisto potranno essere formulate, fatta eccezione per il debitore, 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 Abilio Spa ovvero sulla piattaforma "venditegiudiziarieitalia.it" inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore dodici (12,00) del giorno 9/6/2026 (nove giugno duemilaventisei)** (5° giorno lavorativo antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica).

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
 - qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
 - per escludere il bene della 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 fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c, salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 cpc 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 referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Trib. Bari Procedura Esecutiva n. 73/2020 R.G.E., lotto ..., 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente, in corso di validità;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente: copia della contabile dell'operazione) 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 in corso di validità (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 (in corso di validità) 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 (in corso di validità) dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co.2 cpc), 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.

3) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 8389 acceso presso la BNL – Palazzo di Giustizia di Bari intestato alla PROC. ESEC IMM N 73/2020 RGE, IBAN: IT 12 G 01005 04199 0000 0000 8389.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, 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; in caso contrario, qualora il

Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 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 il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

4) Il gestore designato per la vendita telematica è **Abilio Spa**; il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal gestore e indicato nell'apposito elenco dei gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari: venditegiudiziarieitalia.it

5) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale: "venditegiudiziarieitalia.it". Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. 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 portale "venditegiudiziarieitalia.it" accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascuno offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.

6) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque). Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo il caso in cui 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); in tal caso il Professionista Delegato, ex art. 591bis, 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.

Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co.3, n. 3) cpc, 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 cpc. 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.

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

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

In caso di aggiudicazione, vi sarà comunicazione, ai sensi dell'art. 574 cpc, all'aggiudicatario del modo del versamento del prezzo e del termine entro il quale il versamento dello stesso e degli oneri accessori e spese deve essere effettuato.

L'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione da computare escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale).

Alla scadenza, in caso di inadempimento e di mancato pagamento del saldo del prezzo, il delegato si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi di termine perentorio, per legge, e perciò non prorogabile; segnalerà l'inadempimento al G.E. con apposita istanza e chiederà la revoca dell'aggiudicazione e la decadenza dell'aggiudicatario con perdita delle somme versate a titolo di cauzione a titolo di multa e con tutte le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 cpc. Il delegato in tal caso procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente entro il più breve tempo possibile.

7) Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, le spese e le imposte come per legge.

8) Gli immobili sono posti in vendita, ai sensi dell'articolo 2922 c.c., a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano, anche in relazione alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

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

Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale, se del caso, potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal Gestore designato a cui il Professionista delegato consegnerà copia della ricevuta telematica (RT) in formato xml, attestante il pagamento del contributo, successivamente il Gestore designato provvederà alla pubblicazione sul portale.

Lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice, della relazione di stima, di eventuali fotografie e delle planimetrie, almeno 90

giorni prima della data della vendita sarà inserito sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it. Lo stesso avviso sarà inserito sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it a cura del Gestore designato almeno 90 giorni prima della data della vendita.

Inoltre, almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita stessa, un estratto del presente avviso verrà pubblicato per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3 cpc, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, che provvederà anche alle seguenti ulteriori pubblicità:

- invio dell'estratto, attraverso il servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.
- affissione di almeno 30 manifesti;
- inserzione del presente avviso sui siti internet autorizzati alla pubblicità degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati.

10) Il presente avviso sarà notificato tramite ufficiale giudiziario ai creditori iscritti non intervenuti.

11) La partecipazione alla vendita presuppone la **conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima** redatta dal CTU ing. Sante Di Lalla del 14.6.2023, depositata in atti alla quale si rinvia, e tutte agli atti di causa e che potranno essere consultate telematicamente sulla piattaforma www.astegiudiziarie.it.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma cpc, si precisa che dalla **consulenza tecnica redatta dal CTU ing. Sante Di Lalla**, e alla quale espressamente si rinvia, risulta che l'immobile, di seguito descritto e oggetto del presente avviso di vendita è costituito da due lotti:

“LOTTO N. 1 Fg. 29 P.lla 701 Sub. 18 (UNITÀ ABITATIVA + PERTINENZE): *Unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Cassano delle Murge, in via Antonio Gramsci al civico n. 72, facente parte di corpo di fabbrica articolato su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo), con abitazione disposta al piano primo e l'area di accesso pertinenziale (comune con il LOTTO N. 2) al piano terra come spiegato in seguito”*.

Nel NCEU del Comune di Cassano delle Murge al Foglio 29 Part. 701 Sub. 18 (già fg. 29 ptc. 701 sub 15) Via Antonio Gramsci n. 72 p. 1 cat. A/ 3 cl 2 consist. 6,5 vani sup. cat. 181 mq 2 (180 mq escluse aree scoperte) R.C. euro 369 ,27;

“LOTTO N. 2 Fg. 29 P.lla 701 Sub. 19 (UNITÀ ABITATIVA + PERTINENZE): *Unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Cassano delle Murge, in via Antonio Gramsci al civico n. 72, facente parte di corpo di fabbrica articolato su tre livelli fuori terra (piani terra, primo, e secondo), con abitazione disposta al piano secondo e l'area di accesso pertinenziale (comune con il LOTTO N. 1) al piano terra come spiegato in seguito”*.

Nel NCEU del Comune di Cassano delle Murge al Foglio 29 Part. 701 Sub.19 (già fg. 29 ptc. 701 sub 15) Via Antonio Gramsci n. 72 p. 2 cat. A/ 3 cl 2 consist. 3 ,5 van i sup. cat. 120 mq (109 mq escluse aree scop erte) R.C. euro 234 ,99

Come risulta dalla **relazione del ctu ing Di Lalla del 14.6.2023** l 'immobile corrisponde ad un fabbricato, di vecchia costruzione, edificato sicuramente in epoca antecedente al 01/09/1967

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico d el Comune di Cassano delle Murge, è stato possibile reperire documentazione inerente ad alcuni titoli edilizi autorizzativi /abilitativi del fabbricato in esame come indicate analiticamente nella relazione del CTU alla quale espressamente si rinvia.

Come **leggesi sempre nella relazione del CTU** alla quale si rinvia, l'immobile risulta **non conforme** sotto il profilo edilizio;

Precisamente leggesi: *"il sottoscritto CTU si è soffermato sull'analisi degli ultimi elaborati grafici progettuali rinvenuti al fine di valutarne la corrispondenza con gli immobili visionati oggetto di pignoramento. In seguito al confronto tra planimetrie edilizie e stato attuale dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, il sottoscritto CTU può affermare che gli immobili oggetto di stima (LOTTO 1 e LOTTO 2 , risultano non conformi sotto il profilo edilizio.*

In particolare per quanto concerne la regolarità edilizia del fabbricato in esame, si riscontrano le seguenti principali irregolarità (si veda All. n. 6 – Ricerche edilizie: recupero C .. n. 3 6 / 8 8 + elaborati grafici):

- **PIANO TERRA** (comune ai LOTTI 1 -2) A partire dal piano terra, si riscontrano alcune difformità principalmente dal punto di vista planimetrico. In particolare, alla luce del sopralluogo del CTU, si evidenziano le seguenti difformità:

- o Errata rappresentazione del vano scala servente l 'interno fabbricato: la conformazione, la sagoma e le dimensioni (oltre il numero di pedate e alzate) della scala rilevata si discostano ampiamente dal disegno di progetto edilizio. Oltretutto, una corretta rappresentazione dei luoghi (come quella del CTU) dovrebbe indicare, tra piano terra e piano primo, anche la presenza di un livello ammezzato, sempre facente parte della porzione comune androne/scala, in cui si osservano ulteriori pianerottoli di riposo della rampa. o Mancata rappresentazione di due minuscoli vani (con relative porte/varchi di accesso), aderenti al muro perimetrale a nord/nord -est in prossimità della scala: trattasi di due piccoli vani, di ampiezza circa 1 ,20 m e altezza interna circa 2,2 5 m, l'uno ad uso w.c. di servizio (piccolissimo) e l 'altro ad uso locale tecnico con centrale termica ed altri passaggi impiantistici (si estende fin sotto il vano scala).

- o Imperfetta rappresentazione di ampiezze e altezze degli ambienti, oltre alla mancata segnalazione di elementi grafici quali nicchie murarie, soffitti voltati, archi, e similari. Per quanto concerne la linea di separazione tra la fine del vano scala e il retrostante vano (appartenente all'attività commerciale di proprietà terzi, sempre al piano terra, non oggetto di causa),

non è ben rappresentato il muro divisorio, anche se, come spiegato in precedenza, poi detto muro appare nelle carte edilizie attinenti alla ristrutturazione del locale commerciale attiguo; pertanto, almeno da questo punto di vista, non sussiste una vera e propria difformità.

▪ **PIANO PRIMO (LOTTO 1).** Proseguendo al primo piano, si riscontrano difformità sempre più rilevanti rispetto a quelle descritte per il piano terra, consistenti in alterazioni sia del l'assetto distributivo interno sia di elementi e configurazione prospettici, non rispettando tra l'altro, in alcuni casi, le destinazioni d'uso degli ambienti. In particolare, alla luce del sopralluogo del CTU, si evidenziano le seguenti difformità:

o Mancata rappresentazione di un ambiente verandato a nord dell'immobile: tale vano, di superficie pari a circa 13 mq e altezza variabile tra 2,90 m e 2,05 m, risulta a tutti gli effetti un'estensione superficiale e, soprattutto, volumetrica dell'appartamento, assolutamente non contemplata da progetto, quindi del tutto abusiva. Trattasi di una veranda, coperta con tettoia spiovente, che ospita il reale spazio cucina dell'immobile, in estensione dell'ambiente interno attiguo (nel quale dovrebbe risiedere, da progetto, la zona pranzo - cucina con i relativi attacchi impiantistici). Questo volume chiuso su tutti i lati e dal carattere permanente (con profili perimetrali di materiale vario) sovrasta presumibilmente la sottostante zona del piano terra occupata da attività commerciale, costituendo un 'importante difformità per quanto concerne sia l'aspetto piano -volumetrico sia il carattere prospettico e di sagoma dell'edificio.

o Mancata rappresentazione di un vano w.c., sempre nell'angolo nord dell'immobile: tale vano (denominato w.c. 2 in seguito dallo scrivente), cieco di superficie pari a circa 3,70 mq e altezza di 3,50 m, è stato ricavato in maniera abusiva (privo di alcuna agibilità) all'interno dell'area, di regola da progetto, propria dell'ambiente cucina, alterandone quindi la conformazione e la destinazione d'uso.

o Mancata segnalazione di una botola a soffitto, sempre nell'angolo nord dell'immobile: sempre nell'ambiente destinato da progetto a cucina, si registra la presenza di un'apertura nell'intradosso del solaio superiore, coperta con botola dalla struttura in legno. Detta botola, poi riscontrata anche a pavimento nella veranda del sovrastante immobile al sub. 19 (LOTTO 2), rappresenta un varco di potenziale collegamento tra i due subalterni oggetto di causa, strettamente interno e pertanto abusivo, che, a parere dello scrivente, andrebbe chiuso in maniera definitiva se si vuol considerare i due lotti di vendita effettivamente distinti.

o Inesatta rappresentazione planimetrico/distributiva dei vari ambienti: seppur la suddivisione tra i macroambienti risulti pressoché conforme alla pianta edilizia, sussistono delle inesattezze, fra tutte, l'apertura del varco nella muratura tra le due grandi camere poste a nord -est (una delle quali affaccianti su strada con balconcino). Tale varco murario, lungo circa 2,60 m, mette in piena comunicazione le due camere, le quali, di fatto, diventano così parti di un ambiente (denominato per comodità soggiorno dallo

scrivente). Oltre alle questioni concernenti le tramezzature interne, si segnala anche la mancata o errata rappresentazione di diversi infissi nelle varie camere, sia interni ma soprattutto esterni, contribuendo ad alterazioni di tipo prospettico dell'edificio.

o Come per il piano terra, errata rappresentazione del vano scala servente l'interno fabbricato: la conformazione, la sagoma e le dimensioni (oltre il numero di pedate e alzate) della scala rilevata si discostano ampiamente dal disegno di progetto edilizio.

o Imperfetta rappresentazione di ampiezze, altezze e quote di calpestio degli ambienti, oltre alla mancata segnalazione di elementi grafici quali nicchie murarie, riseghe e similari.

▪ **PIANO PRIMO (rectius piano secondo: nds) (LOTTO 2).** Proseguendo infine al secondo piano, si riscontrano difformità sempre altrettanto rilevanti rispetto a quelle descritte per il piano primo, consistenti anche in questo caso in alterazioni sia dell'assetto distributivo interno sia di elementi e configurazione prospettici, non rispettando tra l'altro, in alcuni casi, le destinazioni d'uso degli ambienti. In particolare, alla luce del sopralluogo del CTU, si evidenziano le seguenti difformità:

o Mancata rappresentazione di un ambiente verandato a sud-est dell'immobile, del tutto irregolare e abbastanza complesso: trattasi di un manufatto, assolutamente abusivo chiuso su ogni lato, che occupa una superficie lorda complessiva di circa 14 mq, posto sul terrazzo esterno dell'appartamento; tale corpo si compone di un disimpegno da cui si accede ad un piccolo vano w.c. con superficie pari a circa 2,50 mq e altezza circa 2,60 m ed anche ad un vano cucina (questo accessibile anche direttamente dall'interno dell'immobile) di superficie pari a circa 6 mq e altezza di circa 2,60 m. Quindi, come per la veranda al primo piano, anche in questo caso si assiste alla presenza di un'estensione superficiale e, soprattutto, volumetrica dell'appartamento, assolutamente non contemplata da progetto, quindi del tutto difforme. Trattasi sostanzialmente di una veranda, coperta con tettoia spiovente, che ospita, oltre un vano w.c. aggiuntivo (denominato w.c. 2 dallo scrivente, aerato naturalmente), il reale spazio cucina dell'immobile, in estensione dell'ambiente interno attiguo (nel quale dovrebbe risiedere, da progetto, la zona pranzo -cucina con i relativi attacchi impiantistici). Questo volume chiuso su tutti i lati e dal carattere permanente (con profili perimetrali di materiale vario e ambienti assolutamente privi di agibilità) altera sia l'aspetto plano -volumetrico del terrazzo esterno sia il carattere prospettico e di sagoma dell'intero edificio, costituendo un'importante difformità.

o Errata rappresentazione planimetrico/distributiva dei vari ambienti: seppur la suddivisione tra i macroambienti risulti pressoché simile alla pianta edilizia, sussistono delle evidenti irregolarità. Tra le più lampanti: l'apertura di un varco laterale nella muratura di confine tra le due grandi camere poste a nord -est, con contestuale chiusura del varco centrale preesistente (trasformato in una sorta di finestra ad arco); demolizione del

muro divisorio tra l'ambiente denominato in pianta edilizia "lavatoio" (anche questa destinazione in realtà non rispettata) e ricostruzione di nuove tramezzature interne in posizione differente da quella del muro preesistente, con conseguente costituzione di camera da letto del tutto nuova (di superficie pari a circa 20 mq) e accessibile da un corridoio di disimpegno anch'esso inesistente nel progetto edilizio (detta camera da letto in realtà non dispone di vero e proprio affaccio finestrato, se non quel varco ad arco succitato affacciante sulla zona soggiorno ex cucina); di conseguenza l'ambiente considerato nel progetto "lavatoio" risulta essere un vano open -space (denominato dallo scrivente per comodità "camera -studio") affacciante sul vano scala e tutt'uno con il corridoio di disimpegno .

o Come per il piano terra e il piano primo, errata rappresentazione del vano scala servente l'interno fabbricato: la conformazione, la sagoma e le dimensioni (oltre il numero di pedate e alzate) della scala rilevata si discostano ampiamente dal disegno di progetto edilizio.

o Imperfetta rappresentazione di ampiezze, altezze e quote di calpestio degli ambienti, oltre alla mancata segnalazione di elementi grafici quali nicchie murarie, riseghe e similari.

o Come per il piano primo, mancata segnalazione di una botola, nell'angolo nord, a pavimento nel balcone verandato. Detta botola, già riscontrata anche a soffitto nel l'ambiente pranzo del sottostante immobile al sub. 18 (LOTTO 2), rappresenta un varco di potenziale connessione tra i due immobili di causa, strettamente interno e pertanto abusivo, che, a parere dello scrivente, andrebbe chiuso in maniera definitiva se si vuol considerare i due lotti di vendita effettivamente distinti.

Alla luce di quanto su analizzato, è evidente come il fabbricato comprendente i LOTTO 1 - 2 abbia subito nel complesso sostanziali modifiche rispetto alla rappresentazione grafica di progetto edilizio autorizzativo del 1988, forse realizzate dai predecessori degli attuali debitori. Inoltre, non è dato sapere se dette alterazioni siano avvenute tutte nel medesimo periodo storico o in più fasi temporali distinte, essendo stata rilevata dal CTU, tra l'altro, una mescolanza di materiali e tipologie costruttive differenti sui vari livelli e di non facile interpretazione e collocazione temporale. In ogni caso, per regolarizzare le difformità di elevata entità determinate (variazioni di assetto e distribuzione interne ed esterne, alterazioni prospettiche dell'edificio, errata rappresentazione di importanti elementi interni/esterni come ad es. gli ambienti verandati abusivi con derivanti variazione di superficie e volumetria complessive), risulta necessaria la predisposizione, presso l 'Ufficio Tecnico, di una o più pratiche edilizie abilitative (presumibilmente di S.C.I.A. o addirittura di P. d. C. in sanatoria), con pagamento di relative sanzioni monetarie . Lo scrivente tiene a precisare come, in previsione di una procedura di sanatoria edilizia dell'immobile, sia opportuno approfondire l'iter burocratico presso gli uffici comunali, per avere reale contezza di quanto assunto nel corso della presente relazione. Non si esclude, oltre a quanto consentito dalla sanatoria,

l'eventuale necessità di smantellamento di alcuni elementi verandati (o parti di essi) “(relazione ctu pagg. 31-38)

Sussistono anche difformità catastali così come descritte nella perizia redatta dal CTU ing. Sante Di Lalla datata 14/6/2023, **alla quale espressamente si rinvia**, e che necessitano di regolarizzazione.

“i LOTTI nn. 1 - 2 risultano non conformi sotto il profilo catastale e, in particolare, può essere confermata in questa sede la presenza di tutte le irregolarità riscontrate sotto il profilo edilizio, già descritte da pag. 31 a pag. 38 della presente relazione di CTU “(Relazione ctu pag. 41)

12) I partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore degli immobili a tassi e condizioni economiche prestabiliti dalle banche.

In virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari - i partecipanti all'asta, ove applicabile detto accordo, potranno richiedere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 – 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche stabiliti da ciascuno degli istituti di credito aderenti all'accordo il cui elenco sarà reperibile presso il Professionista delegato ovvero presso l'ufficio della Edicom srl sito c/o presso il Tribunale di Bari.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito di seguito elencati (salvo errori e/o omissioni):

- Banca Nazionale del Lavoro, via Dante n. 32/40, Bari tel.0805245347;
- Monte dei Paschi di Siena, via N. dell'Arca 22, Bari, tel.0805226384,
- Banca Intesa, via A. Gimma n. 84, Bari, tel 0805201217;
- Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n. 84, Bari, 0805274711;
- Banca Popolare Pugliese, via De Cesare n. 23, Bari, tel.0805216500;
- Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo n. 2, Santeramo in Colle, tel.0808828011;
- Banca Carige, via Abate Gimma n. 124, Bari, tel. 0805227653;
- Banca Apulia, via Traetta n. 7, Bitonto, tel. 0803746866;
- Banca Credito Cooperativo di Conversano, via Mazzini n.52, Conversano, tel.080/4093307;
- Banca Popolare di Novara, Viale Repubblica n.73, Bari, tel 0805475411;
- Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura, tel.0808710790/794,

13) Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'aggiudicazione anche in relazione alla vigente normativa edilizia con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per nessun motivo. Conseguentemente la 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 - per qualsiasi motivo non considerati e 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 del bene.

14) E' fatto onere alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto, la cui data sarà resa pubblica nelle forme di legge, per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

15) Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che delle formalità pregiudizievoli sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento ai sensi di legge. Le spese di trasferimento e conseguenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario; quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile sono a carico della procedura.

16) Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate da me avv.to Giovanni Schiavoni, nel mio studio in Bari, alla via Abbrescia 102.

17) In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, pertanto, ove necessario e ricorrendone i presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e normativa modificativa ed integrativa. Il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Pertanto tutte le spese necessarie per il ripristino della legalità e per la regolarizzazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

18) Ai sensi dell'art. 560 cpc l'immobile potrà essere visitato mediante richiesta di visita che dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato nonché custode, avv. Giovanni Schiavoni, al numero 0805542750 oppure al n. 3387227777.

19) La partecipazione alla vendita implica:

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

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1

(UNITÀ ABITATIVA + PERTINENZE)

Unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione posta al piano primo di fabbricato su tre livelli fuori terra, sita nel Comune di Cassano delle Murge, in via Antonio Gramsci al civico n. 72, facente parte di corpo di fabbrica articolato su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo), e precisamente abitazione disposta al piano primo con l'area di accesso pertinenziale costituita dal vano androne (di accesso diretto alla

strada) al piano terra in comune con altro appartamento al secondo piano e annesso vano scala di uso non esclusivo ma condiviso con l'immobile posto al secondo piano dell'edificio.

Nel NCEU del Comune di Cassano delle Murge al Foglio 29 Part. 701 Sub. 18 (già fg. 29 ptc. 701 sub 15) Via Antonio Gramsci n. 72 p. 1 cat. A/ 3 cl 2 consist. 6,5 vani sup. cat. 181 mq (180 mq escluse aree scoperte) R.C. euro 369,27;

Prezzo base: € 31.220,00

Offerta minima: € 23.500,00

Rilancio minimo: € 3.000,00

Bari 2 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Giovanni Schiavoni