

Tribunale Civile e Penale di Bari

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 465/2022 Reg. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione dottor Antonio RUFFINO

Professionista delegato/Custode Giudiziario Avv. Francesco Converti

RELAZIONE POST 4 TENTATIVI DI VENDITA

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto Avv. Francesco Converti, custode giudiziario/professionista delegato,
nella procedura indicata in epigrafe,

relaziona quanto segue:

- la presente procedura ha ad oggetto 15 lotti tutti siti nel Comune di Palo del Colle ad eccezione del lotto 1, il cui immobile è ubicato nel Comune di Giovinazzo;
- in data 23 luglio 2024 è stato effettuato il I tentativo di vendita, in cui è avvenuta l'aggiudicazione dei lotti 1, 3, 4, 5, 13 e 14, nessuna offerta valida è stata presentata per i lotti 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 15;
- in data 21 marzo 2025 è stato effettuato il II tentativo di vendita ed in tale circostanza sono stati aggiudicati i lotti 7, 8, 9 e 11, nessuna offerta è stata presentata per i restanti lotti 2, 6, 10, 12 e 15;
- in data 9 luglio 2025 è stato effettuato il III tentativo di vendita ed è stato aggiudicato il lotto 6, nessuna offerta è stata presentata per i restanti lotti 2, 10, 12 e 15;
- in data 12 novembre 2025 è stato effettuato il IV tentativo di vendita e sono stati aggiudicati i lotti 12 e 15 e nessuna offerta è stata presentata per i lotti 2 e 10;
- si evidenzia inoltre che l'ordinanza di delega conferita in data 19 febbraio 2024 prevede che il delegato effettui un numero non inferiore a 2 tentativi di vendita nei

12 mesi e che dopo 4 tentativi di vendita il Delegato "ne farà relazione al Giudice, evidenziando i motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate";

- per il lotto 2, evidenzia che non ci sono mai state richieste di visite o informazioni, pur trattandosi di un suolo edificabile ubicato in Palo del Colle nella frazione denominata "Auricarro", Via del Crocifisso, ricadente in "zona di completamento residenziale B4", della superficie catastale di mq. 2.548 e seppur presenti un'edificabilità in metri cubi di 2.038, non si comprendono le motivazioni di un totale disinteressamento in quanto adeguatamente pubblicizzato come per i restanti lotti, anche per il prezzo proposto nell'ultimo tentativo di vendita pari ad €. 27.412,00, prezzo base ed offerta minima di €. 20.560,00.

- per il lotto 10, si evidenzia che trattasi un terreno agricolo di modeste dimensioni are 08.55 e che nell'ultimo tentativo di vendita è stato posto al prezzo base di €. 768,00 ed offerta minima di €. 576,00, in tal caso il poco interesse all'acquisto può essere giustificato dalla lontananza dal centro abitato, ben 8 km, dalle modeste dimensioni ma anche che l'eventuale offerente aggiudicatario sosterebbe delle spese di gran lunga superiore al prezzo d'acquisto, basti considerare che le spese minime per un agricoltore ammonterebbero complessivamente ad €. 1.300,00 ad un "non agricoltore" ad €. 1.800,00.

A parere dello scrivente, affinché lo stesso non resti invenduto, nel caso in cui la **S.V. III.ma**, autorizzi il delegato alla prosecuzione dei tentativi di vendita dopo i 4 effettuati, sarebbe opportuno che nel nuovo avviso di vendita i lotti 2 e 10 siano accorpati formando un unico lotto vendita fissando il prezzo complessivo nella somma dei lotti, indicando nel redigendo avviso di vendita come "Lotto unico".

In tal caso l'offerente aggiudicatario sosterebbe un'unica imposta di registro, catastale ed ipotecaria, nonché un unico compenso al professionista delegato.

A titolo esemplificativo se il lotto 2 fosse aggiudicato al prezzo di €. 20.000,00, l'aggiudicatario sosterebbe le seguenti spese:

imposta di registro €. 1.800,00;
imposta catastale €. 50,00;
imposta ipotecaria €. 50,00;
compenso professionista delegato €. 697,84.

In caso di aggiudicazione come lotto unico e sommando i valori di aggiudicazione dei 2 lotti €. 20.000,00 + €. 576,00:

imposta di registro €. 1.886,40
imposta catastale €. 50,00;
imposta ipotecaria €. 50,00;
compenso professionista delegato €. 697,84.

La differenza, pertanto, per l'aggiudicatario sarebbe solo €. 86,40.

In virtù di quanto innanzi esposto

si rimette

alle decisioni che la **S.V. Ill.ma** vorrà assumere in merito al proseguimento delle operazioni di vendita.

Con osservanza.

Bari, data di deposito

Il professionista delegato/custode giudiziario

Avv. Francesco Converti

U' dispone che
ie delegato.
ponga in vendita
come "lotto unifi-
cato" gli attuali
casi dei lotti 2 e
10 in vendita,
mediante due
ulteriori venta-
tivi.
Si comunico
Bari, 22/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si attesta che la presente copia informatica per immagine è conforme
all'originale su supporto analogico depositato nel fascicolo cartaceo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bari, 23.01.2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato digitalmente
Il Funzionario giudiziario
dott.ssa Pasqua Nuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®