

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare nr. 107/2023 r.g. esec.

Il sottoscritto Dott. Roberto Fabbroni con studio in Bari alla via Emanuele Mola nr. 35, primo piano, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Chiara Cutolo,**

AVVISA

che il giorno **15.05.2026 ore 16.00** sulla **piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.fallcoaste.it si procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall' Ing. Maurizio Franco in data 21.11.2023, atto allegato al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNO PREZZO BASE €. 144.776,00**OFFERTA MINIMA €. 108.582,00****RILANCIO MINIMO €. 6.000,00.**

Bene N° 1 – Piena proprietà di Locale commerciale ubicato a Cellamare (BA) - via Casamassima 21-25 di circa 204 metri quadrati sito in Cellamare alla via Casamassima con accesso dai civici 21 e 25 essendo il civico 23 corrispondente al portone dello stabile condominiale a cui appartiene. Il locale è adibito a panificio e comprende il punto vendita (civico 23) e il laboratorio (civico 25) che sono tra loro comunicanti a mezzo porta interna. Entrambi gli accessi esterni sono caratterizzati dalla presenza di un antistante cortile pertinenziale

di circa 52 metri quadrati cadauno. Esso è collegato di fatto al deposito di cui al Lotto n. 2 a mezzo di porta interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 728, Sub. 6, Categoria C1 rendita catastale Euro 2.065,31.

Si precisa che detto bene è occupato da un terzo che lo detiene con titolo di proprietà successivo al pignoramento inopponibile alla procedura ex art 2913 cc come da provvedimento del G.E. del 27.11.2023.

LOTTO DUE PREZZO BASE €32.831,25

OFFERTA MINIMA 24.623,43

RILANCIO MINIMO €. 1.500,00.

Bene N° 2 – Piena proprietà di Deposito ubicato a Cellamare (BA) - via Cavour 2 Locale deposito di circa 94 metri quadrati sito in Cellamare alla via Cavour (angolo via Casamassima) con accesso dal civico 2 e dall'adiacente portone condominiale di cui al civico 4 con latistante cortile pertinenziale. Il locale è adibito a deposito dell'adiacente panificio di cui al Lotto n. 1 ed al quale è collegato a mezzo di porta interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, p.lla 686, Sub. 14, Categoria C2, rendita catastale Euro 319,79

Si precisa che resteranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri relativi alla chiusura del varco di passaggio dal lotto uno a lotto due.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto potranno essere formulate, con esclusione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, **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 **www.fallcoaste.it**.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati **dovrà essere depositata entro**

le ore 12,00 del giorno 08.05.2026, 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, **e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata**, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'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 intestato alla procedura esecutiva immobiliare 107/2023 IBAN IT 07 C 03211 04000 052611288140. Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 107/2023 R.G.E., lotto numero (indicare il numero del lotto per il quale si effettua l'offerta), 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 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, utilizzando il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

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).

CONTENUTO DELL’OFFERTA

2) L’offerta dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (*l’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.*).

b) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c.

d) Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, e trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, unitamente a copia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

e) Se l’offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad

amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, e trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare alla stessa.

- f) 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 dovrà altresì contenere:

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (*in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione è esclusa la possibilità di rateizzare il saldo del prezzo*);
- g) l'importo versato a titolo di cauzione;
- h) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Proc. Esec. 107/2023 R.G.E., lotto numero (indicare il numero del lotto di interesse), versamento cauzione**";
- i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- j) 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;

k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

➤ una fotocopia del documento di identità dell'offerente, la documentazione attestante il versamento una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (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;

➤ l'eventuale 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 minorenne, 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 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.

L'offerta presentata è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 terzo comma c.p.c. il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione all'unico offerente, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della gara, non venga offerto un prezzo maggiore.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

4) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **www.fallcoaste.it**.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite accesso nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it, attraverso l'utilizzo delle 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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

5) Gara ed aggiudicazione

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

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione attuata mediante l'accesso nell'area riservata, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, 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 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.

La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi, a far data dal 15.05.2026 e sino alle ore 16.30 del 21.05.2026. 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.

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

-tramite la piattaforma www.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 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. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma www.fallcoaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

e) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 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 delle cose vendute, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater, quarto comma, disp.att. c.p.c., si precisa che laddove dalla perizia di stima fossero rilevate delle irregolarità urbanistiche, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

Si informa che negli orari di apertura dello sportello informativo vendite

giudiziarie presso il Tribunale di Bari, 2° piano Sezione Esecuzioni Immobiliari, stanza n° Y, dalle ore 9.00 alle 12.00 ed al numero di cellulare 349.9563486 (anche dalle ore 15:00 alle 16:30), è possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Ulteriore assistenza è fornita anche tramite l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Bari, Via Roberto da Bari 135 e al numero di tel. 0586095319, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "*prenota visita immobile*" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo pvp.giustizia.it.

Bari, 10.02.2026

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Fabbroni