

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. IMM. 121/2023 R.G.E.
G.E. DOTT.SSA Marina Cavallo

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Luigi de Felice**, delegato dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

avvisa

che, a **partire dalle ore 17.00 del giorno 26.11.2025**, per cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), **sino alle ore 17.00 del giorno 03.12.2025**, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, dei beni sottoindicati:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento sito in Castellana Grotte alla Via Storta n. 35 al secondo piano, composto da quattro vani, cucina ed accessori, dotata di piccolo vano tecnico situato al 3° piano sul lastrico solare; confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, Vico Maselli e Via Storta da due lati, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castellana Grotte al foglio 21, particella 471, subalterno 13, graffata alla particella 858 subalterno 7, alla particella 867 subalterno 6, (ex particella 471 subalterno 12 – particella 858 subalterno 6 – particella 867 subalterno 5) categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, Via Storta n. 35 piano 2-3, Rendita Catastale Euro 560,36.

Prezzo base: Euro 53.582,10 (cinquantatremilacinquecentottantadue/10).

Rialzo minimo: Euro 3.000,00 (tremila/00).

Offerta minima: Euro 40.186,58 (quarantamilacentottantasei/58).

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Raffaele Capriulo del 07.01.2011 (rep. n. 6339; racc. n. 4158; Reg. a Bari il 11.01.2011 al n. 813/1T; tr.tto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/01/2011 al n. 886 Reg. Gen. ed al n. 509 reg. part.).

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia ed alla situazione di fatto in cui versa l'immobile si rimanda alla perizia tecnica redatta dall'Esperto, Arch. Andrea Fiume.

L'aggiudicatario potrà, se ed in quanto ve ne siano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma sesto della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'immobile è libero.

Per quanto non indicato nel presente avviso, si fa espresso riferimento alla relazione peritale suindicata, che si deve intendere ivi integralmente riportata e che deve essere consultata dagli offerenti.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Offerte di acquisto.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.fallcoaste.it**.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere presentata **entro le ore 12.00 del giorno 19.11.2025** e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, a pena di inammissibilità, salvo che sia trasmessa a mezzo di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, IV co. e dell'art. 13 del DM 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 sottoscrive l'offerta. Tale 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 del citato decreto ministeriale. Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica 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). In caso di partecipazione per rappresentanza è necessaria ed indispensabile la procura notarile.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c..

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.

1.a) Offerenti.

L'offerta deve contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la P.IVA (*in caso di ditta individuale*), la residenza, il domicilio del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato o non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, con le modalità innanzi indicate, dai genitori e/o da chi esercita la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta o trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, con le modalità innanzi indicate, rispettivamente, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, ult. co., c.c., sottoscrivendo digitalmente l'offerta unitamente all'offerente ovvero con atto separato con sottoscrizione digitale;
- se l'offerta è presentata da un avvocato per persona da nominare, la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato entro tre giorni dall'aggiudicazione, unitamente alla procura speciale rilasciata dal nominato con atto anteriore alla presentazione dell'offerta.
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, devono essere indicati i dati identificativi dell'ente.

1 b) CONTENUTO.

L'offerta dovrà indicare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, qui di seguito indicati.:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro utile dato identificativo del lotto cui è riferita l'offerta;

- l'indicazione del professionista delegato e/o del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima innanzi indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, salva diversa indicazione;
- la data, l'ora 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 versata a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, in caso di eventuale aggiudicazione;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni relative alla vendita.

1.c) ALLEGATI.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità, in corso di validità, e copia del codice fiscale dell'offerente;
- copia della contabile di avvenuta disposizione del bonifico bancario della cauzione sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata tale cauzione (si raccomanda, ai fini della validità ed ammissibilità dell'offerta, di eseguire il bonifico in tempo utile affinché la somma versata a titolo di cauzione sia disponibile sul conto della procedura entro il giorno di inizio delle operazioni di vendita, ad un orario congruo per permettere il controllo dell'avvenuto accredito);
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, in caso di aggiudicazione;
- 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 minore e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del tutore, del curatore o dell'amministratore di sostegno che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della Comunità Europea, questi dovrà allegare all'offerta il certificato di cittadinanza e l'eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, dovrà essere allegato il certificato o la visura del Registro delle Imprese (o del Registro delle Persone Giuridiche) attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, ovvero, nel caso in cui i dati camerali non siano stati aggiornati e la fase di aggiornamento risulti dalla visura, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri rappresentativi in capo all'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata 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", ovvero in favore 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 c. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

1.d) CAUZIONE E IMPOSTA DI BOLLO

1.d.1) Cauzione

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.

La cauzione deve essere corrisposta mediante bonifico bancario sul c/c intestato a: "Proc. Esec. Imm. N 121/2023 RGE", al n. IBAN IT56V0100504199000000009162 acceso presso la banca BNL – Agenzia Palazzo di Giustizia, con causale "Proc. Esec. Imm. N 121/2023 RGE", lotto _____, versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere disposto in modo che l'accredito delle somme abbia luogo, al più tardi, entro il giorno dell'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 entro il termine innanzi indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente su cui è stato addebitato tale importo (al netto degli eventuali oneri bancari).

1.d.2.) imposta di bollo.

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.

2. Modalità della vendita telematica asincrona.

- a) Il gestore della vendita telematica è la società **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.fallcoaste.it**;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.fallcoaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato all'udienza di vendita telematica, nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.fallcoaste.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.

All'udienza, il professionista delegato verificherà la validità delle offerte, l'effettivo accredito della cauzione e del bollo entro i termini innanzi indicati, provvederà a dichiarare l'ammissibilità delle 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 e dichiarerà aperta l'eventuale gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato di ciascun offerente.

4. Gara e aggiudicazione.

- a) Le parti possono assistere alla vendita telematica, 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 partecipazione telematica dell'unico offerente mediante connessione online, salvo quanto previsto al successivo punto e).
- 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, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

Non sono ammessi rilanci in aumento inferiori a quello minimo indicato nel presente avviso, né con importi decimali. In caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, il Delegato aggiudicherà il lotto posto in vendita tenendo conto, nell'ordine: (i) dell'offerta originaria più alta, (ii) di quella assistita da cauzione più elevata, (iii) di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, (iv) dell'offerta presentata per prima. La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi a far data dall'ora e dal giorno indicati nel presente avviso, escludendo il sabato, la domenica e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora siano effettuati rilanci negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine ultimo di durata della gara innanzi indicato, la stessa sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) il Delegato, prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, I co., c.p.c., informerà gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica della presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c..

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte, il Professionista Delegato provvederà a deliberare su tale offerta, non aggiudicando solo nel caso in cui, in base a circostanze di fatto specifiche e concrete, vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita oppure 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, III co., c.p.c. (v. art. 591-*bis*, III co., n. 7, c.p.c.). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, sulla 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; all'esito, il professionista delegato, mediante la medesima piattaforma, provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente o a quello di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS, se nell'offerta depositata è stato indicato il recapito di telefonia mobile. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS, in ogni caso, non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte degli offerenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in caso di sua mancata indicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto, giusta Cass. Civ. n. 18421/2022. Il pagamento dovrà essere eseguito mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura o mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a: "Proc. Esec. Imm. N 121/2023 RGE". L'aggiudicatario dovrà versare, entro lo stesso termine e con le modalità suindicate, le spese e le imposte inerenti al trasferimento in suo favore dell'immobile staggito, da quantificare in base al regime fiscale applicabile nel caso concreto, nonché il compenso del professionista delegato per le attività di trasferimento. È esclusa la possibilità di rateizzare il versamento del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

h) È fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di assistere, tramite piattaforma telematica, alla vendita per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o

ASTE GIUDIZIARIE

difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, come anche quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le 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 sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le dette formalità saranno cancellate a spese ed a cura della procedura. Se l'immobile aggiudicato risulterà essere occupato dal debitore o da terzi senza titolo, ne sarà ordinata la liberazione entro la data di aggiudicazione.

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

PUBBLICITA' DEL PRESENTE AVVISO

Della vendita sarà data notizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 90 giorni prima della vendita, mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito ufficiale del Tribunale "www.tribunale.bari.it", nonché 1) inserendolo per una volta sola, almeno 45 giorni prima della vendita mediante la pubblicazione su di un quotidiano locale avente i requisiti previsti dall'art. 490 comma 3 c.p.c., con invio dell'estratto per la pubblicità; 2) attraverso il servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, 3) mediante affissione di 30 manifesti nel comune in cui si trovano i beni immobili pignorati, se diverso dal Comune di Bari; 4) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019).

INFORMAZIONI

Per informazioni ci si può rivolgere al professionista delegato alla vendita, avv. Alessandro Luigi de Felice, al n. tel. 3936691729 – 0805232836, studio.defelice@libero.it.

Si informano gli interessati che è possibile ricevere maggiori informazioni ed assistenza per le attività di registrazione all'area riservata, per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, per il supporto tecnico e informativo, per la compilazione della documentazione necessaria presso l'Ufficio Edicom S.p.a. presso il Tribunale di Bari o presso l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in Bari, Via Roberto da Bari 135, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00.

Le visite agli immobili pignorati potranno essere prenotate esclusivamente mediante richiesta avanzata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso lo studio indicato nel presente atto.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche o contattando direttamente il delegato ai numeri indicati. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Bari, 15.07.2025

Il professionista delegato
Avv. Alessandro Luigi de Felice

ALESSANDRO
LUIGI DE
FELICE
15.07.2025
11:20:33 UTC

