

## TRIBUNALE DI BARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 147/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara Cutolo

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

Il professionista delegato Avv. Davide Violante nella procedura esecutiva in epigrafe, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso in data 08/04/2026 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Cutolo ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.; ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati; visto l'art. 569 c.p.c.

## AVVISA

che **a partire dalle ore 17,00 del giorno 16.10.2026** e per i successivi cinque giorni lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi), dunque **fino alle ore 17,00 del giorno 23.10.2026**, sulla piattaforma telematica raggiungibile dal sito <https://www.falcoaste.it> si procederà al tentativo di vendita senza incanto con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del seguente bene immobile, meglio identificato e descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto, ing. Filippo Capodoferro, depositata agli atti del fascicolo della procedura, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

**LOTTO UNICO:** piena proprietà per la quota pari a 1/1 dell'abitazione indipendente su tre livelli sita in Comune di Capurso (BA), via Pizzoli n. 37, composta da un locale al piano rialzato occupato da angolo cottura, zona pranzo e locale wc, un locale al primo piano adibito a zona notte con affaccio su via Pizzoli tramite balcone e un locale a piano seminterrato adibito a ripostiglio/lavanderia con affaccio su via Pizzoli tramite portafinestra (al civico 39), con annesso lastrico solare avente accesso da torrino posto al primo piano tramite scala a pioli; distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Capurso al foglio 10, p.lla 134, cat. A/4, classe 5, vani 3, sup. catastale 52 mq (49 mq escluse aree scoperte), rendita € 185,92. Il fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Capurso, si presenta in discreto stato di manutenzione, ad eccezione del vano scala a livello del piano seminterrato in cui si evidenziano fenomeni localizzati di umidità di risalita per capillarità della muratura a contatto diretto col terreno di fondazione.

L'immobile risulta dotato di impianto idrico-fognante, impianto elettrico e di condizionamento con utilizzo di due unità split, impianti telefonico e citofonico e impianto TV; risulta sprovvisto di impianto termico di riscaldamento invernale e distribuzione gas.

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica in corso di validità.

Lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale ed alle autorizzazioni edilizie concesse: 1) ampliamento del vano wc al piano rialzato, non sanabile in base al vigente Regolamento Edilizio comunale; 2) realizzazione del torrino di accesso al lastrico solare di diversa posizione, conformazione ed ampiezza, non sanabile ai sensi del vigente Piano di Recupero del centro storico di Capurso (art. 4.33). Rispetto alla planimetria catastale ed ai titoli abilitativi risulta inoltre assente il secondo locale wc previsto al primo piano.

Degli oneri di regolarizzazione tecnico-urbanistica connessi agli interventi di ripristino dello stato dei luoghi e dei relativi costi tecnico-amministrativi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo del Lotto.

**Prezzo base del lotto: € 29.700,00 (Euro ventinovemilasettecento/00)**

**Offerta minima ammissibile: € 22.275,00 (Euro ventiduemiladuecentosettantacinque/00)**

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (Euro mille/00)**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

Chiunque, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore *Zucchetti Software Giuridico srl*, operante sulla piattaforma web <https://www.fallcoaste.it>.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso (ovvero entro le ore 12:00 del 09.10.2026) ed inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 dovrà essere sottoscritta digitalmente a pena di inammissibilità, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo innanzi indicato [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 26/02/2015 n. 32.

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.

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).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2, D.M. n. 32/2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, salvo che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, 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 interdetto, inabilitato o 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, all'offerta dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

In caso di partecipazione del procuratore, questi dovrà essere munito di procura speciale autenticata dal Notaio.

L'offerta può essere presentata per persona da nominare ma solo da procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tal caso il mandato dovrà essere redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e dovrà essere depositato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c.; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

L'offerta dovrà inoltre 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 (professionista delegato);
- 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 su indicata) nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo, in ogni caso **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 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 "**Proc. Esecutiva n. 147/2025 R.G.E., lotto unico, 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 le offerte e per ricevere le comunicazioni previste;
- 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, comma 3, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di seguito indicate.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, o del legale rappresentante in caso di società o persona giuridica;
- documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'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 non è fatta personalmente ma a mezzo di mandatario ex art. 579, co. 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 del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica l'offerente dovrà 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 intestato a «PROC. ESEC. IMM. N. 147/2025 R.G.E.», acceso presso Banca Nazionale del Lavoro, ag. Palazzo di Giustizia di Bari, IBAN IT66R0100504199000000006172.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi specificati, 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 nel giorno fissato per la vendita telematica il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) con modalità telematica, salvo i casi di esenzione previsti dal D.P.R. n. 445/2000. 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 l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito all'offerente esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale <https://www.fallcoaste.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso.

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 sito <https://www.fallcoaste.it> accedendo 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.

Nel giorno stabilito per la vendita telematica il Professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun 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.

### **MODALITÀ DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La durata della gara è fissata in **5 (cinque) giorni lavorativi** (esclusi sabato, domenica e festivi secondo il calendario nazionale), **con inizio a partire dalle ore 17,00 del giorno 16.10.2026 e fino alle ore 17,00 del giorno 23.10.2026** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la durata 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 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 quanto *infra* previsto. 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 previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Ove, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Professionista 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.

Prima di dare corso all'eventuale gara a norma dell'art. 573, co. 1, c.p.c., il delegato, in caso di presentazione di istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base su indicato in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo), e non vi sono altre offerte, il Professionista delegato *ex art. 591-bis*, comma 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 a 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*, comma 3, c.p.c. Il delegato si asterrà dall'aggiudicazione rimettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione allorquando, in presenza di 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 <https://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 comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, fermo restando che la piattaforma <https://www.fallcoaste.it> è 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 potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo esclusivamente tramite bonifico diretto **sul conto corrente intestato a «PROC. ESEC. IMM. N. 147/2025 R.G.E.»**, accesso presso **Banca Nazionale del Lavoro, ag. Palazzo di Giustizia di Bari, IBAN IT66R0100504199000000006172**, nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del

termine, **inderogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, da computarsi includendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale) giusta Cass. n. 18421/2022.

**È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.**

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 21/11/2007 n. 231 e dell'art. 585, comma 4, c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Professionista delegato, il quale dovrà provvedere al successivo deposito telematico in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o anche in mancanza della sola dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Professionista delegato segnalerà con apposita istanza al Giudice dell'Esecuzione l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.* di competenza del G.E. (decadenza dell'aggiudicatario e perdita della cauzione), con le ulteriori conseguenze di legge.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. 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 della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a titolo esemplificativo, 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.

2. Eventuali opere eseguite in parziale difformità dalla licenza di costruzione sono sanabili in base all'art. 34, comma 2, D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (*ex art. 12 Legge n. 47/1985*), ove ne ricorrano i presupposti di legge. Inoltre, in base all'art. 46, co. 5, D.P.R. n. 380/2001, e sempre ove ne ricorrano i presupposti di legge, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria.

3. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura del Professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che sono a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il Professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

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

5. In caso di vendita di immobile ad uso abitativo l'aggiudicatario, ai fini dell'imposta di registro, potrà richiedere la tassazione sul valore determinato in base alla rendita catastale ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo pagato, come consentito dall'art. 1, comma 497, della Legge 31.12.2005 n. 266.

6. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e del presente avviso.

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

### **PUBBLICITÀ**

Del presente avviso sarà data pubblicità almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it) e sul portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il presente avviso sarà altresì pubblicato: almeno 45 giorni prima della data della vendita sui portali commerciali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), nonché affiggendo n. 30 manifesti murali nel Comune di Capurso (BA)

Maggiori informazioni presso il professionista delegato avv. Davide Violante all'indirizzo email [avv.d.violante@gmail.com](mailto:avv.d.violante@gmail.com).

Visite esclusivamente mediante preventiva richiesta online tramite il link "Prenota visita immobile" presente nella scheda di dettaglio del bene pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Bari, lì 05.06.2026

Il Professionista delegato  
(Avv. Davide Violante)