

SECONDA SEZIONE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. **Giada Oliva**, Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e. 177/2023** dal Giudice dell'Esecuzione, **dott.ssa Marina Cavallo**, ordinanza di delega del 23 luglio 2024,

AVVISA

che, il giorno **21 ottobre 2025 a partire dalle ore 15.30** e per i successivi cinque giorni lavorativi, (con esclusione del sabato e della domenica) e dunque **sino alle ore 15.30 del giorno 28 ottobre 2025**, si terrà sulla piattaforma fallcoaste.it la vendita senza incanto, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, del bene immobile di seguito indicato:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'unità abitativa sita nel Comune di Putignano (BA) in Strada Comunale Spine Rossine n. 10, ad esso si accede, attraverso una strada privata in comunione con altri immobili, superando un cancello carrabile posto lungo Strada Comunale Spine Rossine n.10. All'appartamento situato al piano primo di un edificio bifamiliare isolato, si accede attraverso vano scala esterno pertinenziale che conduce anche al lastrico solare con relativo sottotetto, anch'essi pertinenziali e di uso esclusivo dell'appartamento

Il vano scala a piano terra conduce al primo piano, dove attraverso una porta si accede all'abitazione. Un piccolo disimpegno, conduce alla sala da pranzo con cucina, un secondo disimpegno conduce alla zona notte composta da tre camere e due bagni. L'accesso al lastrico solare avviene tramite una porta in alluminio. Il pianerottolo di sbarco della scala è stato in parte chiuso per ricavarne un piccolo ripostiglio. Su parte di esso è stata realizzata una tettoia. Attraverso il lastrico solare si accede al sottotetto, anch'esso con porta d'accesso in alluminio, dotato di due finestre, un termosifone in ghisa a muro e attrezzato con piccola cucina. Al di sopra della copertura a spiovente del sottotetto sono posizionati venti pannelli fotovoltaici, il cui inverter "Aurora" è posizionato all'interno del locale sottotetto. Classe Energetica E, come da APE allegata.

Confini: l'immobile confina su tutti i lati con l'area sovrastante e il giardino pertinenziale della sezione di casa a piano terra.

Catasto: l'immobile è individuato in Catasto fabbricati al foglio 50, particella 895,

sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale mq 152, rendita cat euro 772,10, si precisa che l'immobile risulta essere difforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Nello specifico, la distribuzione interna è diversa.

Stato di occupazione degli immobili: l'immobile risulta occupato dal debitore.

NOTIZIE URBANISTICHE

Dalla relazione di stima in atti a firma dell'ing. Maurizio Dalena, relazione del 25.03.2024 ed errata corrige del 16.04.2024 si evince che:

la costruzione dell'immobile risale al 1970. A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'ufficio tecnico del Comune di Putignano, il CTU è riuscito a recuperare la seguente documentazione urbanistica attestante la realizzazione dell'immobile:

- Nulla osta esecuzione lavori edili del 19/08/1970;
- Concessione edilizia in sanatoria del 23/11/1988;
- Pratica edilizia del 02/01/1998;

Dalla comparazione dello stato di fatto dell'immobile rilevato, con le planimetrie allegate alle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale, sono emerse difformità a livello edilizio.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto a quanto riportato in atti possono essere sanate attraverso pratiche diverse aventi costi differenti, così come di seguito specificato.

L'immobile, individuato al foglio 50 particella 895 sub. 5, presenta le seguenti difformità: - rimozione di tramezzo di separazione tra ingresso e cucina/sala da pranzo; - rimozione di tramezzo di separazione tra cucina/sala da pranzo e soggiorno, resi ambiente unico, con realizzazione di un arco con due nicchie laterali; realizzazione di un tramezzo in cucina, per realizzazione lavanderia; - riconfigurazione della zona notte, attraverso la rimozione dei tramezzi esistenti e la realizzazione di un disimpegno d'accesso alle due stanze singole, nonché di un nuovo tramezzo che divide in due la preesistente camera esposta a sud, per realizzare un ulteriore bagno; - realizzazione di un piccolo ripostiglio sul pianerottolo di sbarco della scala all'ultimo impalcato; - apertura di due finestre lungo le pareti del sottotetto; - realizzazione di tettoia in legno, a copertura di parte del lastrico solare.

Le difformità sopra riportate sono sanabili attraverso una SCIA in sanatoria ad eccezione della tettoia in legno. Per quest'ultima infatti, deve essere prevista la rimozione in quanto non soddisfa quanto riportato nel D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.e i. - D.M. 14.01.2008 all'elenco A.2. Interventi su costruzioni esistenti o manufatti privi di rilevanza per la incolumità ai fini sismici" punto 1.1. Secondo tale decreto infatti, nel caso di edifici esistenti, le tettoie possono avere

dimensione massima di 10 mq, altezza inferiore a 3 m e peso proprio e permanente portato inferiore a 0,5 Kn/mq. Nel caso specifico la tettoia rilevata misura 34,22 mq, quindi di fatto non è sanabile.

I restanti interventi sono invece doppiamente conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, e non incidono sulle opere strutturali, pertanto è previsto il versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia. A tale somma vanno aggiunti i diritti di segreteria da allegare alla pratica, che secondo quanto stabilito dal Comune di Putignano sono pari a € 55,00; il compenso professionale per la redazione della pratica da parte di un professionista abilitato per un totale di € 2.000,00. Successivamente si procederà con la variazione catastale dell'immobile da consegnare all'ufficio tecnico comunale. Tale pratica deve essere redatta da professionista abilitato e per la stessa si stima un costo di € 500,00, escluso il deposito per la variazione catastale di € 50,00. Per sanare quindi le difformità del lotto si stima un costo di circa € 3.121,00.

Prezzo base euro 119.250,00 (centodiciannovemiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima ammissibile pari al 75 % del prezzo base euro 89.437,50 (ottantanovemilaquattrocentotrentasette/50). Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere formulate, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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 fallcoaste.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le **ore 12.00 del giorno 14 ottobre 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, 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).

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. 32/2015:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la P.IVA, la residenza, il domicilio del soggetto offerente, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto partecipante;
- 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 co. 2 D.M. 26.02.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, 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 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 giustifica 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..

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;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del presso (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;
- 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

-copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

-documentazione attestante il versamento (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;

-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 (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto è minorenni, 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'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 n. 23679, intestato a "Proc. Esec. Imm. N. 177/2023 acceso presso la Banca di Bari e Taranto Credito Cooperativo Soc. Coop., Filiale Calefati,- IBAN IT38 T070 1204 0010 0000 0023 679 con causale " Proc. Esec. Imm. N. 177/2023 lotto unico, versamento cauzione"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno dell'udienza di vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. 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, 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).

MODALITA’ 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 fallcoaste.it
- c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale 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 l’area riservata del sito 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;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la 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.

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) Le parti possono assistere alla vendita telematica la cui data e`resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene e`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 aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso. Non sono ammessi rilanci in aumento inferiori a quello minimo indicato nel presente avviso, né 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 giorni 5 a far data dalle ore 15.30 del giorno 21 ottobre 2025 sino alle ore 15.30 del giorno 28 ottobre 2025.**

Qualora siano effettuati rilanci negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, 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) prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. comma 1, il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c. , ne renderà edotti gli offerenti.

e) 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, 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 c. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis c. 3, n. 7). 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:

- tramite la piattaforma fallcoaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonchè 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 dell'offerente 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: la piattaforma fallcoaste.it 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.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo 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. L'aggiudicatario dovrà versare entro lo stesso termine e nelle 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

E' esclusa la facoltà di rateizzare il prezzo.

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 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, 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 sarà 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.

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

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati.

Per informazioni ci si può rivolgere al professionista delegato alla vendita (cell. 392-5273676, email oliva.avvocati@libero.it).

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.

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

Della presente vendita sarà data pubblica notizia:

- a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, almeno 90 giorni prima della data della vendita stessa, contemporaneamente sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it

- a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa, la quale almeno 45 giorni prima della data della vendita stessa, provvederà alla pubblicazione dell'estratto di vendita sul quotidiano locale e nazionale avente maggiore diffusione e provvederà altresì alla affissione di 30 manifesti nel comune in cui è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo; all'invio dell'estratto stesso attraverso il servizio di postalizzazione ai residenti nella adiacenze dell'immobile.

Bari, 12 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giada Oliva