

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 228/2024

L'Avv. Isabella FRAPPAMPINA professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Marina CAVALLO, nella procedura esecutiva immobiliare n. 228/2024 R.G.E. Tribunale di Bari, in virtù di ordinanza del 07.05.2025 ed a norma dell'art. 490 c.p.c. Delega n. 111/25

AVVISA

che **il giorno 17 Ottobre 2025 a partire dalle ore 16:00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto **sino al 24 Ottobre 2025 alle ore 16:00**, si procederà, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, alla vendita dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione di stima in atti redatta dall'Ing. Alessandro DIMUNNO depositata il 30.04.2025 ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni. **LOTTO UNICO**

Appartamento con terrazzo, sito in Altamura (BA) alla via Pinerolo n. 2, piano 1- identificato in catasto del Comune dei Fabbricati di Altamura (BA) al Fg.162- p.la 1524, sub 7, Cat. A/3, classe 5, vani 4,5 rendita 429,95. Confinato con altra proprietà, con vano scala comune e con via Pinerolo, con annessi pertinenziali locale soffitta non praticabile e terrazza a livello posti a terzo piano.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con struttura in muratura portante, che si eleva su due piani superiori, ad uso abitativo con lastrico solare. L'edificio permette accessibilità al vano scala mediante portone posto al civico 2 della via Pinerolo in Altamura (BA). Attraverso lo stesso vano scala è possibile raggiungere il cespite che occupa una parte del piano primo ed è composto da un corridoio, cucina, bagno e due camere.

L'appartamento sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa 99,00 mq con forma rettangolare ed altezza pari a mt 3,00. Inoltre, è presente un terrazzo sul lastrico solare avente superficie pari a 36,00 mq con pavimentazione in ceramica, in comune con altri condomini.

Al piano terra è presente una cantinola in comune con altri condomini.

L'intero stabile ha usufruito recentemente del SUPERBONUS 110% (cappotto termico, pavimentazione terrazzo, pavimento e ringhiere del terrazzo, sostituzione finestre e caldaia a condensazione, porta blindata)

L'immobile al primo piano risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catasto Fabbricati del Comune di Altamura come segue: Unità immobiliare sita in Altamura (BA), via Pinerolo 2- piano 1- riportata in catasto Fabbricati al: Foglio 162, particella 1524 subalterno 7 categoria catastale A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie catastale 99,00 mq, lastrico solare 36,00 rendita catastale € 429,95,

PREZZO BASE: € 145.276,00 (euro centoquarantacinquemiladuecentosettantasei,00),

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: pari € 108.957,00 (euro centoottomilanovecentocinquantasette,00) al 75% del prezzo base d'asta.

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00)

Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato non è di recente costruzione difatti risulta costruito inizialmente nel 1974. È presente presso il Comune di Altamura (BA) una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 814/C rilasciata in data 10.07.1992. L'immobile risulta regolarmente accatastato. La planimetria catastale presente al Catasto dei Fabbricati risulta essere difforme rispetto allo stato attuale dello stesso poiché sono presenti divisioni interne, non rappresentate in planimetria. Difatti la cucina presenta una diversa distribuzione così come la cameretta presenta una parete che forma un piccolo ripostiglio, inoltre vi è un'apertura di una finestra. Per la regolarizzazione del bene è necessario presentare una pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (BA), oltre a presentare pratica di regolarizzazione della planimetria catastale presso il catasto dei Fabbricati. Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale sono pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00). La planimetria catastale in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile Recentemente ristrutturato con SUPERBONUS 110% .

Stato di occupazione dell'immobile

L' immobile risulta essere occupato dal debitore.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate 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 È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

L'offerta di acquisto comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 10 Ottobre 2025 (5° giorno lavorativo antecedente a quello fissato per l'apertura della gara con esclusione del sabato e domenica)**, 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 sia utilizzando un

2
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 e i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 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. 32/2015).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.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, 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;
- 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 giuridica), 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 potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

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 (Delegato);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima

ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione con causale "Proc. es. n. 228/2024 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione" da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc. Esec. mm. n. 228/2024", **IBAN IT04 U 01005 04199 000000009832** acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – Ag. Palazzo di Giustizia di Bari;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la 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 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;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve 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 alla procedura.

Fermo restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo termine anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà 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).

2.Modalità della vendita telematica asincrona

a) Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico Srl

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 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, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata 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.

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.

4. Gara e aggiudicazione

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), **a partire dalle ore 16:00 del giorno 17 Ottobre 2025 sino alle ore 16:00 del giorno 24 Ottobre 2025** 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.

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, salvo quanto previsto al successivo punto e). **Si precisa che nel caso di mancata commissione 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 nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non danno luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., 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, co. 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 alle 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 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 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 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 e tramite SMS. 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. 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 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 bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o (se la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia) anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Delegato: 1. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 2. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

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, 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

PUBBLICITA'

a) Almeno 90 giorni prima della data di vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al soggetto professionale incaricato, la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale-bari.giustizia.it ;

c) Almeno 45 giorni prima della data della vendita, l'avviso sarà inserito su portali commerciali www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it;

d) affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dal capoluogo.

Ai sensi dell'art. 560 co. 5 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Bari, 06 Giugno 2025

Il professionista delegato
Avv. Isabella Frappampina