

**TRIBUNALE DI BARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 40/2023 RGE**

**G.E. dott.ssa M. Attollino**

**Delegato avv. Maria Maura Rizzo**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta avv. Maria Maura Rizzo, con studio in Bari alla via Q. Sella n. 40, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc (del.n.326/24)

fa avviso

che il giorno **24 giugno 2025** a partire dalle ore **16,30** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e festività) e quindi sino alle ore 16,30 del giorno **1 luglio 2025** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del bene sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione redatta dall'esperto ing. Alessandro Maio, allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché lo stato di occupazione:

**LOTTO UNICO**

“Immobile sito in Acquaviva delle Fonti (BA) alla Via Abrusci nn.68/70, piano terra, costituito da due ampi locali, un vano bagno, un vano guardaroba, un

disimpegno e un ripostiglio. L'accesso ai suddetti ambienti avviene direttamente dalla detta Via Abrusci al civ. n. 68 e dall'androne interno del fabbricato al quale appartengono i locali. Riportato in NCEU del Comune di Acquaviva delle Fonti al Foglio 46, particella 759 sub 18, cat. C/1, classe 2, cons. 97 mq, sup. totale 128 mq, Via Abrusci n. 68-70, Piano T, rendita € 2.068,98.

Confina a Nord con Via Abrusci, ad Est con u.i.u, a Sud con Via Rubino e a Ovest con androne scala comune.”

Eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente.

**Prezzo base € 85.350,00 (Euro ottantacinquemilatrecentocinquanta/00)**

**Rialzo minimo € 1.300,00 (Euro milletrecento/00)**

**Offerta minima € 64.013,00 (Euro sessantaquattromilatredici/00)**

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **1. Offerte di acquisto.**

Chiunque, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge, 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 del gestore designato società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **<https://fallcoaste.it>**

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso per la udienza di vendita telematica, e quindi entro le ore 12,00 del giorno 17 giugno 2025 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 della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati, a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co. 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 la offerta (questa modalità di trasmissione della offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 co. 4 del D.M. n. 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 ovvero, 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.

**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, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima sopra indicata, 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;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "Proc. Es. Imm.re n.40/2023 RGE, 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta devono essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) 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 cpc), 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 la 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Proc. Esec. Imm.re n. 40/2023 RGE” – IBAN:**

**IT49E 01005 04199 000000007967**

accesso presso la BNL - Ag. Palazzo di Giustizia - Bari.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione della offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore alla 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 della offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, 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 designato per la vendita telematica è la società **Zucchetti Software Giuridico srl**
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **<https://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 sarà effettuato tramite il portale **<https://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 del portale del gestore designato **<https://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.

Alla udienza fissata il professionista delegato verificherà la validità e tempestività delle offerte, nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le 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, dichiarerà aperta la 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.

#### **4. Gara e aggiudicazione.**

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi, e quindi esclusi il sabato e le festività secondo calendario nazionale, **a far data dalle ore 16,30 del giorno 24 giugno 2025 sino alle ore 16,30 del giorno 1 luglio 2025.**



Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dici) 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 connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta 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 renderò edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo 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 agli 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 **[https: fallcoaste.it](https://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 partecipanti e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma **[https: fallcoaste.it](https://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 nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (il bonifico entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura), **escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo.**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

Contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare una somma che sarà forfettariamente determinata per oneri tributari e compenso del delegato il cui importo sarà comunicato dallo stesso Professionista Delegato.

### **AVVERTENZE GENERALI**

Le offerte intempestive, o non conformi al presente avviso, non saranno considerate valide.

L'aggiudicatario di unità sita in stabile o complesso condominiale è tenuto al pagamento degli oneri impagati relativi all'anno in corso e a quello precedente in solido con il condominio dante causa.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza garanzia per vizi o mancanza di qualità.

La vendita è a corpo e non a misura.

L'immobile viene venduto libero dalle iscrizioni e da trascrizioni gravanti che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, così come gli oneri concessori per eventuale sanatoria edilizia.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché oneri, diritti e spese di vendita, nel termine indicato nell'offerta e, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento la aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate e potrà essergli addebitata la eventuale differenza di prezzo riveniente da successiva aggiudicazione.

Il creditore fondiario è invitato a far pervenire presso lo studio del professionista delegato, entro la data fissata per la vendita, la precisazione del credito e le modalità del versamento.

Ai sensi dell'art. 490 cpc, almeno 90 giorni prima della vendita, del presente avviso sarà data pubblica notizia mediante inserimento sul portale Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" a cura del delegato. A cura della società Edicom F. srl la pubblicazione della vendita, unitamente alla relazione di stima, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it) e sul sito distrettuale [www.ca-bari.giustizia.it](http://www.ca-bari.giustizia.it) e sul portale nazionale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Almeno 45 giorni prima della vendita, l'avviso sarà inserito sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK a cura di EDICOM srl la quale

provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di n. 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita nella ipotesi di Comuni diversi dal capoluogo: b) invio dell'estratto attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato telefonando al n. 080/5212190, oppure inviando richiesta all'indirizzo mail: [studiolegale@avvmastroviterizzo.191.it](mailto:studiolegale@avvmastroviterizzo.191.it), che è altresì deputato quale Custode giudiziario, alla visita degli immobili previo appuntamento da concordare nei giorni feriali.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari 18 febbraio 2025

Il Professionista delegato

Avv. M. Maura Rizzo