

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura Esecutiva n. 375/2020 R.G. E.

Il sottoscritto Avv. Gaetano Guaccero, con studio in Bari, alla via Roberto da Bari n. 112, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento di proroga del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino del 07/11/2025 ottenuto a seguito di deposito di istanza con richiesta di proroga a seguito di completo sgombero dei lotti oggetto di vendita

AVVISA

che il giorno **23/03/2026 a partire dalle ore 16:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)** e pertanto sino alle ore **16,00 30/03/2026** sulla piattaforma telematica **ASTETRASPARENTI.IT S.R.L.** (<https://astetrasparenti.fallcoaste.it/>) **si procederà alla vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Nicola Losacco, depositata in data 29/09/2022, documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Appartamento sito in Monopoli (BA) alla via Arenazza, n° 114/B posto al piano primo sito in una zona semi-centrale del Comune di Monopoli (Ba).

L'immobile è inserito in un fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra, più terrazzo e si compone di un corpo scala con ascensore.

L'immobile oggetto di vendita è costituito da un appartamento sito al piano primo, con porta di ingresso in legno posizionata frontalmente, subito dopo aver percorso la scala interna. All'entrata dell'immobile è presente un ingresso dal quale è possibile accedere tramite un piccolo corridoio a tutti i vani. Frontalmente al corridoio si accede al salotto dal quale è possibile accedere alla cucina e ad un primo bagno. Dal vano ingresso-corridoio a sinistra, invece, è possibile accedere a due camere da letto per bambini; in fondo al corridoio è presente la camera da letto matrimoniale ed un altro bagno.

Si evidenzia che per detto immobile, costruito nel 1993, la eventuale vendita non comporterà l'aggravio dell'imposta IVA in quanto il bene è di proprietà di una persona fisica.

L'immobile confina con ballatoio comune, rampa scale, altro appartamento allo stesso piano ed area scoperta condominiale da tre lati.

In N.C.E.U. Comune di Monopoli: Foglio N. 10 Part. N. 733, Sub 21 Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 671,39

L'immobile è libero da cose e persone.

Lotto UNO

Prezzo base d'asta: € 232.202,27 (duecentotrentaduemiladuecentodueeuro/27)

Offerta in aumento € 10.000,00 (diecimilaeuro/00)

Offerta minima: € 174.151,71 (centosettantaquattromilacentocinquantunoeuro/71)

LOTTO DUE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Unità Immobiliare (Box Auto al piano interrato)

Il box auto al piano interrato è raggiungibile dopo aver superato un cancello zincato che immette in una rampa che conduce al piano interrato.

Il box in oggetto è raggiungibile a piedi anche percorrendo il vano scala.

Il box oggetto di procedura presenta una pianta regolare e superficie utile di circa 30 mq.; l'ingresso è chiuso da una serranda avente una larghezza di 3 metri.

Confina con corsia di manovra, con altri box auto da due lati e cantinola stessa ditta.

In N.C.E.U. Comune di Monopoli: Foglio N. 10 Particella N. 733, Sub 30 Catg. C/6, Classe 5, Consistenza 30 mq, Rendita €. 86,76;

Lotto DUE

Prezzo di vendita: € 25.350,00 (venticinquemilatrecentocinquantaeuro/00)

Offerta in aumento: € 5.000,00 (cinquemilaeuro/00)

Offerta minima: € 19.012,50 (diciannovemiladodicieseuro/50)

LOTTO TRE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Unità Immobiliare (Cantina al piano interrato)

La cantinola sita al piano interrato è raggiungibile percorrendo la scala condominiale. Per accedervi bisogna passare attraverso una porta d'ingresso che immette in un corridoio comune a tutte le cantinole e box siti al piano interrato. Percorso il corridoio, si giunge all'ingresso del vano suddetto, che presenta una superficie commerciale di circa 4 mq. Le pareti sono in muratura faccia vista, mentre il soffitto risulta intonacato e tinteggiato di colore bianco.

Dall'analisi delle finiture interne del locale adibito a cantinola risulta che il pavimento è costituito da mattoni di cemento e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. Nel complesso la cantinola si presenta in discreto stato di manutenzione.

La cantinola è provvista dell'impianto elettrico, che si trova in discreto stato di manutenzione. Confina con corsia di manovra e con box auto da due lati.

In N.C.E.U. Comune di Monopoli : Foglio N. 10 Particella N. 733, Sub 29 Catg. C/2, Classe 7, Consistenza 4 mq, Rendita €. 16,32;

Lotto TRE

Prezzo di vendita:	€ 1.780,00 (millesettecentoottantaeuro/00)
Offerta in aumento	€ 500,00 (cinquecentoeuro/00)
Offerta minima:	€ 1.335,00 (milletrecentotrentacinqueeuro/00)

INFORMAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Secondo indagini effettuate, l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata nell'anno 1990 con le seguenti licenze:

- C.E. n° 13277/90 del 09/05/1990;
- Variante 29428 del 23/06/1993.

L'intero fabbricato di cui sono porzioni i lotti in vendita è stato ultimato in data 28/06/1993.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare.

2) Le offerte di acquisto potranno essere presentate **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 **ASTETRASPARENTI.IT S.R.L.** (<https://astetrasparenti.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 nell’avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del 16/03/2026, 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 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.

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 alla proc. esec. imm. N. 375/2020 – Tribunale di Bari, IBAN IT 52 Z 01005 04199 0000 0000 8358, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

Il bonifico con causale “**Proc. Esecutiva n. 375/2020 R.G.E., con specifica indicazione dei lotti per i quali si concorre, versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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, utilizzando il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

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).

CONTENUTO DELL'OFFERTA PER CIASCUN LOTTO

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati 4 identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (*l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.*).

b) 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;

c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

d) 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.

e) 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.

f) 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 giustifichi i poteri.

L'offerta dovrà altresì 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 dell'offerta minima sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (*in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione*). Esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- 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;

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- richiesta di agevolazioni fiscali e dichiarazione di presa visione della perizia, sue integrazioni e allegati;
- 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.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

4) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **ASTETRASPARENTI.IT S.R.L.** (<https://astetrasparenti.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 **ASTETRASPARENTI.IT S.R.L.** (<https://astetrasparenti.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 della cauzione entro i termini sopra indicati;
- 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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

5) Gara ed aggiudicazione

a) 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 attuata mediante l'accesso nell'area riservata, 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 nell'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 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 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata al 23/03/2026 alle ore 16,00 e di scadenza fissata 30/03/2026 alle ore 16,00, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.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 G.E., 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 **ASTETRASPARENTI.IT S.R.L.** (<https://astetrasparenti.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: **ASTETRASPARENTI.IT S.R.L.** (<https://astetrasparenti.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 inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 acorpo 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 delle cose vendute, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.

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

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno cento giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it.
- almeno novanta giorni prima, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- almeno quarantacinque giorni prima per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono gli immobili in vendita; b) invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito.

Negli orari di apertura dello sportello informativo vendite giudiziarie lunedì-venerdì dalle 8.30/13.00 e 13.30/17.30 tel. 0444 346211- mail: aste@fallco.it è possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie.

Si precisa che il gestore invia le credenziali di accesso trenta minuti prima dell'asta.

Ulteriore assistenza è fornita anche tramite i recapiti indicati sul sito del gestore, nonché dal Delegato alla vendita, avv. Gaetano Guaccero (tel. 3933371500 - 0805275899, g.guaccero@libero.it) e sul sito internet **ASTETRASPARENTI.IT S.R.L.** (<https://astetrasparenti.fallcoaste.it/>)

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche o *contattando direttamente il delegato ai numeri indicati.*

Bari, 26/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetano Guaccero