

Avv. Maria Benedetto  
Patrocinante in Cassazione  
Via Roberto da Bari 62 – 70122 Bari - tel. 080-5228979 – fax 080/5240431  
P.I. 05371310722 – C.F. BNDMRA75T41C134Q  
e-mail [avv.mariabenedetto@gmail.com](mailto:avv.mariabenedetto@gmail.com) – pec [avv.mariabenedetto@pecstudio.it](mailto:avv.mariabenedetto@pecstudio.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

L'avv. **Maria Benedetto**, c.f. BNDMRA75T41C134Q, con Studio in Bari alla via Roberto da Bari, 62, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa Attolino nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e. 22/2025**,

**AVVISA**

che, il giorno **4 gennaio 2027 a partire dalle ore 12,00 e sino al 11 gennaio 2027, ore 12,00**, si terrà 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:

Diritto di piena proprietà del

**LOTTO A: Piena proprietà** dell'immobile sito in Bari alla Via Ettore Fieramosca n. 143 – piano terzo, individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 25, particella 1209, subalterno 14**. Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato residenziale elevato cinque piani oltre il piano terra e l'interrato. L'appartamento si compone di un ingresso/disimpegno, una camera da letto, un vano cieco, un piccolo soggiorno/pranzo con annesso un angolo cottura e un bagno comunicante direttamente con la zona giorno.

**Confini**

Il bene risulta posto tra le coerenze: a nord con vano scala condominiale ed interno del caseggiato, ad est con appartamento adiacente sul medesimo pianerottolo, a sud con fabbricato adiacente avente accesso dal civico n. 141 di Via Ettore Fieramosca.

**Caratteristiche costruttive**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è costituito da una struttura portante mista (muratura e pilastri) con solai piani in latero – cemento risalente alla seconda metà degli anni cinquanta. Le finiture esterne sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione<sup>2</sup>. I prospetti sono intonacati a civile di colore ocra e bianco. L'androne condominiale distribuisce il collegamento verticale (scale) tra i vari piani. Le scale sono rivestite in parte in pietra naturale di colore chiaro (marmo) ed in parte in gres porcellano; le pareti sono in parte pitturate di colore chiaro ed in parte rivestite con piastrelle rettangolari di tonalità chiara. Sia i pavimenti che le pareti sono in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione: alcune porzioni del vano scala presentano in parte pavimenti e rivestimenti risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Il corpo scale non è dotato di ascensore condominiale per raggiungere i piani a destinazione residenziale. Al piano terzo, dalla porta a destra di chi giunge sul pianerottolo, ci si immette nell'ingresso/disimpegno che distribuisce la camera da letto, un vano cieco, il soggiorno/pranzo dal quale si accede direttamente all'angolo cottura e al bagno. Dal disimpegno, a sviluppo longitudinale, parallelo al vano scala, sono dislocati la camera da letto matrimoniale con affaccio sul vano scala condominiale, il vano cieco e la zona giorno. Dal piccolo soggiorno/pranzo si accede direttamente al cucinino/angolo cottura che a sua volta immette nel bagno.

Il vano cieco confinante con la zona giorno è dotato di un'apertura ricavata nella parte alta del tramezzo di divisione con la zona giorno. L'ingresso/disimpegno è un ambiente cieco. I restanti vani hanno una porta finestra e/o una finestra appartenenti al prospetto secondario avente affaccio sul vano scala o sugli spazi esterni dei fabbricati adiacenti.

Il servizio igienico, areato ed illuminato naturalmente da una finestra di modeste dimensioni, è dotato di un piatto doccia, un wc, un bidet, un lavabo e relativa specchiera. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in gres effetto pietra con decori. Le pareti oltre ad essere rivestite sono in parte pitturate di colore bianco.

La porta d'ingresso è in legno e blindata in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in metallo a vetrocamera. Gli infissi interni sono porte scorrevoli e/o a battente in legno tamburato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

All'interno l'abitazione si presenta con una pavimentazione in piastrelle rettangoli in gres porcellano di colore chiaro in buono stato di conservazione; la zona destinata a servizi è dotata di pavimenti e rivestimenti in gres di differenti dimensioni e tonalità.

Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati con colori chiari e decori di differente colorazione in buone condizioni di conservazione. L'altezza netta dei soffitti, intonacati e tinteggiati a civile, è di 3,00 mt. Gli impianti presenti sono: idrico-fognante, elettrico, citofonico, antenna televisiva centralizzata. Tutti gli impianti risalgono presumibilmente alla fine degli anni novanta. L'impianto elettrico non è adeguato alle normative vigenti; l'impianto di riscaldamento è costituito da due split installati a parete nel soggiorno/pranzo e nella camera da letto matrimoniale; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico in mediocri condizioni di manutenzione. Allo stato attuale, l'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione relativamente a tutte le finiture esistenti.

Con riferimento all'art.10 del D.P.R. 633/1972 la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

La planimetria catastale in atti dal 16 giugno 1956 è conforme allo stato dei luoghi.

### **Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

Il LOTTO A risulta di proprietà del debitore esecutato per acquisto da XXXX YYY, nata a Bari il 03.07.1966, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Normale Irene del 03.010.2007 repertorio n. 116/86, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07.08.2007 ai nn. 46083/29300. Alla signora XXXX YYY l'immobile è pervenuto per acquisto dai coniugi YXX, nato a Bari il 12.05.1947 e YYXX, nata a Bari il 07.04.1952, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Teresa Castellaneta di Bari del 25.09.2001 repertorio n. 8558/1603, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 27.09.2001 ai nn. 36269/25387.

I coniugi YXX – YYXX hanno acquistato l'unità immobiliare in esame dai signori XX, nato a Noicattaro il 14.01.1926 e XYXe, nata a Taranto il 03.03.1928, giusta di atto di compravendita a rogito del Notaio Diego Labriola di Bari del 21.01.1993, registrato a Bari il 08.02.1993 al n. 1516/V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 25.01.1993 ai nn. 3203/2749. Ai signori XX – XYX, il LOTTO A è pervenuto per acquisto dalla signora YYY Maria, nata a Corato il 22.07.1932, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Diego Labriola di Bari del 09.06.1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15.06.1981 ai nn. 18272/16000. La signora YYY Maria ha acquistato l'immobile da XXX Teresa, nata a Brindisi il 14.04.1937, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Esilio Caggianelli di Bari del 18.03.1968, rep. 31.383/4927, trascritto a Trani in data 28.03.1968 al n. 13710. Alla signora XXX TERESA il bene è pervenuto dai coniugi XXX Lorenzo e YYY Antonia con atto di compravendita in data 26.01.1966 a rogito del Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari, registrato in data 08.02.1966 al n. 74 e trascritto a Trani in data 08.02.1966 al 5309.

I coniugi XXX LORENZO – YYY ANTONIA hanno acquistato l'unità immobiliare dal signor Luigi XXX fu Francesco nato a Bari per acquisto giusta atto di vendita a rogito del Notaio Michele Labriola fu Diego del 19 maggio 1955, repertorio n. 35810/14416, trascritto a Trani il 20 maggio 1955 al n. 25904.

### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione in atti emerge che nel ventennio sussistono le seguenti formalità:

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

1. PIGNORAMENTO N. 2348/1821 del 16.01.2025 – Verbale di pignoramento immobili notificato il 20.12.2024 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma codice fiscale 09339391006, contro XXX Pierluigi nato a Modugno (BA) il 18.09.1986
2. PIGNORAMENTO N. 15379/11928 del 06.05.2014 – Verbale di pignoramento immobili notificato il 25.02.2014 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma codice fiscale 09339391006, contro XXX Pierluigi nato a Modugno (BA) il 18.09.1986. Si precisa che in data 30.01.2015 il G.E. Magaletti ha ordinato la cancellazione della suddetta trascrizione (cfr. allegati). Ad oggi la trascrizione del pignoramento non risulta annotata di cancellazione.

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 46084/10611 del 07.08.2007 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma codice fiscale 09339391006, contro XXX Pierluigi nato a Modugno (BA) il 18.09.1986, per l'importo di € 235.000,00 a garanzia di un mutuo dell'importo originario € 117.500,00 concesso con atto a rogito del Notaio Normale Irene di Palo del Colle del 03.08.2007, repertorio n. 117/87 – durata 30 anni.

#### **Vincoli a carico dell'acquirente**

Dalle ricerche effettuate risulta che sul bene pignorato **non** sussistono e quindi **non** saranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e trascrizioni;
- atti di cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

#### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura**

Sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che le spese di cancellazione tanto del pignoramento quanto delle ipoteche saranno a cura e spese della procedura

#### **oneri condominiali**

- spese fisse di gestione e manutenzione: importo annuo fisso € 336,00 (€ 28,00 mensili);
- spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: assenti;
- spese condominiali scadute non pagate: € 120,90 al 30.05.2025 (mensilità di maggio e giugno 2025 + consumo acqua);
- cause in corso: nessuna

Il bene di cui sopra, meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, ing. Mariarosaria Limitone, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Prezzo base: Euro 41.343,75 (euroquarantunomilatrecentoquarantatreviroglasettantacinque)**  
Offerta minima ammissibile al 75 % del prezzo base: € 31007,81  
**(eurotrentunomilazerozeroetteviroglaottantuno)** Rilancio minimo: € **3.000,00 (euro tremilavirgolazerozero).**

## 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 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 28 dicembre 2027 e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o 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. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e 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., 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 (Professionista Delegato avv. Maria Benedetto);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto 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. Esecutiva n. 22/2025 R.G.E., lotto A , 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 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 tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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 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 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.

-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. 10289 intestato a "Proc. Esec. Imm. N. 22/2025" acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. Bari- Palazzo di Giustizia – IBAN IT5700100504199000000010289 - Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. Ag. Palazzo di Giustizia Bari- p.zza Enrico de Nicola- intestato a Proc. Es. Imm. N. 22/2025 con causale " Proc. Esec. Imm. N. 22/2025 lotto A, versamento cauzione"**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (4 gennaio 2027)** e in un congruo tempo 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 [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**Il gestore della vendita telematica** è la società Zucchetti Software Giuridico srl;

**Il portale** del gestore della vendita telematica è [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it)

c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato avv. Maria Benedetto.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://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

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 [www.fallcoaste.it](http://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.

#### **Nel giorno prefissato, il Professionista delegato:**

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- 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 gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti o 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)La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data dalle ore 12.00 del giorno 4 gennaio 2027 sino alle ore 12.00 del giorno 11 gennaio 2027. 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 telematica la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b)In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, 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 mediante formulazione di offerte in aumento, 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 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. presso 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 [www.fallcoaste.it](http://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 dell'offerente 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); resta fermo che la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://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 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 da computarsi includendovi il periodo dal 1 al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. N. 18421/2022. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. Si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e per ciò non prorogabile; 2. Segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri 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. Di seguito al provvedimento del G.E. ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

h) laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà con le medesime modalità ai successivi **tentativi di vendita**, in modo da effettuare **in numero non inferiore a 2 ogni 12 mesi**, senza necessità di ulteriore autorizzazione, al prezzo base ribassato, ogni volta di  $\frac{1}{4}$  rispetto al precedente tentativo di vendita.

i) in caso di aggiudicazione, il Delegato depositerà telematicamente entro il giorno lavorativo successivo, escluso il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita.

l) dopo l'inutile esperimento di più tentativi di vendita senza incanto, entro il limite di quattro, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando i motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

m) **con l'istanza di cui al punto che precede o all'esito di ulteriori tentativi di vendita infruttuosi, il Delegato segnalerà altresì al G.E., ai sensi dell'art. 164 bis disp. att.c.p.c.,** se, sulla base di una valutazione in concreto delle circostanze, sia a suo avviso divenuto impossibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, avuto riguardo in particolare al rapporto tra il presumibile valore di realizzo e i costi sostenuti e da sostenersi per le vendite.



n) per quanto non specificamente disposto dalla delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

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.

## **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.

L'immobile è venduto libero 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.

## **INFORMAZIONI**

Per informazioni ci si può rivolgere al professionista delegato alla vendita (tel 080/5228979, email [avv.mariabenedetto@gmail.com](mailto:avv.mariabenedetto@gmail.com) ).

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per l'attività di vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie tramite l'ufficio Edicom presso il Palazzo di Giustizia di Bari piazza Enrico de Nicola, secondo piano, e al numero di tel. 080-5722975, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 17.00, e sui siti internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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.

Il Professionista Delegato, infine

## **RENDE NOTO**

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, Seconda Sezione – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, erogabili per un importo sino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco aggiornato e consultabile sul sito del Tribunale di Bari – Pubblicità Legale- Mutui. Per maggiori informazioni i partecipanti all'asta interessati potranno contattare direttamente gli Istituti aderenti alla predetta convenzione

Bari, 25 marzo 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Maria Benedetto