

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto dott. Francesco De Lauro professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 178/2024 (delega depositata il 13/05/2025) R.G.E.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 22/10/2025, depositata il 22/10/2025 a firma del dott. Antonio Ruffino.

A v v i s a

che il giorno **venerdì 13 marzo 2026**, a partire dalle **ore 12,00** e per i successivi **cinque giorni** lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e di eventuali giorni festivi) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione depositata in data 19/09/2025 redatta dall'arch. Rosa Anna Maria Abbruzzese, allegata in forma anonima al presente Avviso, **che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente** ed alle quali si fa espresso rinvio sia per l'esatta descrizione che per quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

Appartamento posizionato all'ottavo piano (attico), di un edificio costituito da nove piani fuori terra e uno interrato. L'accesso avviene da Via Tommaso Fiore n.26. Ha una superficie totale di circa 226 mq più le due verande con annessi ripostigli che misurano complessivamente 49 mq ed il balcone con vano tecnico e ripostiglio di circa 100 mq. L'altezza utile interna è di circa 2,99 m. All'appartamento si accede da vano scala condominiale con ascensore e scala a rampa parallela. Esso è costituito da un ampio ingresso, subito a sinistra un bagno ed una camera ad uso soggiorno. Procedendo verso destra vi è una porta che adduce alla cucina e zona pranzo con una veranda esterna. Sempre dall'ingresso si può accedere sull'ampio balcone prospiciente via Tommaso Fiore, con annessi vano tecnico e ripostiglio, e ad una porta che conduce in un corridoio di distribuzione alle camere da letto e secondo bagno. Dalle camere da letto si accede su un'altra veranda affacciante su cortile interno con annesso ripostiglio. Detto appartamento è stato oggetto di fusione di due appartamenti più piccoli, situazione regolarizzata con concessione edilizia in sanatoria presentata presso l'ufficio tecnico del comune di Bari e rilasciata nel 1990, registrata al catasto con pratica del 04/01/2010.

Al primo appartamento si accedeva da via Tommaso Fiore n. 16 e al secondo da via Tommaso Fiore n. 26, originariamente identificati al catasto fabbricati di Bari al FG 85 p.lla 230 rispettivamente al sub 57 e sub 72.

L'appartamento è posizionato al piano attico di un edificio costruito nel 1968.

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e interrati n. 1

Lo stato di manutenzione generali dell'immobile risulta sufficiente. Molto probabilmente è stato inutilizzato per molto tempo, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio n. 85, particella n. 230, sub 81, categoria A2 cl. 04, consist. 12 vani, rendita € 1.921,22 – via Tommaso Fiore n. 16-26 – piano 8.

Agibilità/abitabilità in data 02/09/1970 al n. di prot. 61346.

Concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 28/02/85 n. A47) per lavori di accorpamento di due appartamenti con realizzazione di superfici in ampliamento. presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 0333789603. Rilascio in data 18/10/1990 al n. di prot. 51962.

Irregolarità: diversa distribuzione del vano tecnico esterno e non realizzazione di un tramezzo interno rispetto all'elaborato grafico della pratica di condono. CILA oneri € 1.000,00; spese professionali € 1.200,00; diritti di segreteria € 85,00 per totali € 2.285,00.

L'immobile è libero da persone e cose.

Il valore stimato dell'immobile è di Euro 480.330,00.

Il valore dello stesso immobile, considerando un abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti è di Euro 408.280,50; rimborso eventuali spese condominiali insolute € 3.313,24; spese di allineamento catastale € 500,00; spese di regolarizzazione tecnica € 2.285,00; valore al netto delle detrazioni ed aggiustamenti € 402.186,26, arrotondati € 402.000,00.

Prezzo base € 402.000,00 (euro quattroccentodueemila/00).

Offerta minima ammissibile € 301.500,00 (€ trecentounimilacinquecento/00).

Rilancio minimo, nell'eventuale gara, di € 5.000,00.

Non sono ammesse offerte in aumento con numeri decimali.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- 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 del Gestore designato www.gorealbid.it.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati **dovrà essere depositata** entro le ore 12,00 del giorno **06/03/2026**, 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 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.

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di 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 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;
- 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). Si precisa che **il saldo del prezzo non può essere rateizzato**;
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a **"Proc. Esec. Imm. N. 178/2024 RGE"**, IBAN IT 93 F 01005 04199 0000 000 10157 accesso presso lo Sportello Palazzo di Giustizia Bari di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;
- 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 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** in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- **documentazione** attestante il **versamento** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, **da cui risulti il codice IBAN** del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la **richiesta di agevolazioni fiscali**;
- se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale** dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Proc. Esec. Imm. N. 178/2024 RGE"** (IBAN IT 93 F 01005 04199 0000 000 10157).

Il bonifico con causale **“Proc. Esecutiva n. 178/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**, deve risultare accreditato il giorno fissato per la vendita telematica 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 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).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il **gestore** della vendita telematica è la società **Gobid.it.**;
- b) Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito **www.gorealbid.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 www.gorealbid.it. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno 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 www.gorealbid.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) **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, 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 più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell’offerta presentata per prima. La **durata della gara** è fissata in **giorni 5** a far data dalle **ore 12 del giorno 13/03/2026 sino alle ore 12 del giorno 20/03/2026**. 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 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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

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.gorealbid.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.gorealbid.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, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. n. 18421/2022.

L'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, e dell'art. 585, comma 4, c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o 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. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente a bandire un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

manca 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.

E' possibile ricevere maggiori informazioni e 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 tramite l'ufficio di Aste Giudiziarie In linea al numero di tel. 0586 095319, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00, nonché dal Delegato alla vendita dott. Francesco De Lauro (tel. 347/8493554, email francodelauro477@gmail.com) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Le prenotazioni saranno prese in considerazione qualora pervengano entro **il 24/02/2026**; eventuali visite prenotate successivamente alla detta data saranno effettuate a discrezione del delegato, secondo ragionevolezza

Bari, 26 novembre 2025

Il professionista delegato
Dott. Francesco De Lauro