

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
Procedura Esecutiva n. 432/2024

Giudice dell'Esecuzione dottor Antonio Ruffino

Il sottoscritto dottor commercialista Francesco Lanera, professionista delegato nella procedura esecutiva n. 432/2024 in virtù dell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 24 ottobre 2025

avvisa

che il giorno **venti maggio duemilaventisei (20/05/2026) a partire dalle ore undici (11.00)** e per i successivi cinque giorni lavorativi (esclusi sabato e domenica) si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica con eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.gorealbid.it dei seguenti immobili dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dalla CTU ing. Alessia Iannuzzi in data 7 maggio 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per l'eventuale esistenza di pesi ed oneri di qualsiasi titolo gravante sugli immobili:

LOTTO DUE

a) piena proprietà del capannone artigianale per il commercio ortofrutticolo con annessi uffici ed abitazione e relative pertinenze coperte e scoperte ubicato nel Comune di Rutigliano, ricadente in zona PIP, adiacente alla strada provinciale delle Grotte Orientali, SP240, Km 13,200 circa.

Il capannone ha una superficie:

al piano terra tra zona di produzione e soppalco di mq. 1.230 circa ed adiacente zona uffici di mq. 93,

al I piano, appartamento al rustico di mq. 195,
l'intera area asfaltata su cui insiste in parte il capannone è di mq. 4.214, comprensivi dei piazzali antistante e retrostante, di un bilico per la pesata delle derrate alimentari e di una struttura in ferro, di 260 mq ca.

Confini:

confina a nord con la Strada Provinciale delle Grotte Orientali, ad est con le particelle 181 e 23, a sud con le particelle 23 e 69 ed infine ad ovest con le particelle 286, 177, 188 e 286.

Dati Catastali:

riportato nel catasto del Comune di Rutigliano,

in parte nel catasto fabbricati, foglio 22, particelle:

- 180 sub. 1, categoria D/8, piano terra;
- 180 sub. 2;

in parte nel catasto terreni al foglio 22, particella 180, are 41.12, ente urbano;

b) retrostante terreno ricadente in Zona "D2 Zona produttiva insediamenti di tipo artigianale, piccola e media impresa", della superficie catastale di are quarantacinque e centiare cinquantadue circa.

Confini:

confina a nord con la particella 180, ad est con le particelle 23 e 36, a sud con una poderale ed infine ad ovest con le particelle 306-305-304-177.

Dati Catastali:

riportato nel catasto terreni del Comune di Rutigliano al foglio 22, particella 69, seminativo, are 45.52, RD € 7,05, RA € 7,05.

Prezzo base €. 625.000,00 (euro seicentoventicinquemila//00).

Offerta minima ammissibile per la partecipazione €. 468.750,00 (euro quattrocentosessantottomilasettecentocinquanta//00).

Rilancio minimo in caso di gara €. 30.000,00 (euro trentamila//00).

Regolarità Edilizia

Dalla CTU risulta che il capannone è stato edificato nel 1986 e legittimato per il tramite di:

- concessione edilizia n. 59/84 del 25/05/1984 N.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.7491/83, rilasciata il 30/05/1984;
- concessione edilizia n.76/85 rilasciata il 23/07/1985;
- concessione edilizia n.1/86 Pratica N.106/83 Prot. N.11794/85, rilasciata il 13/01/1986;
- verbale di collaudo presentato al Genio Civile il 09 luglio 1986 – Prat.2555/84
- pratica edilizia n. 28/1988, per l'ampliamento del locale pratica sulla quale la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole nella seduta del 7/4/1988;
- ultimazione lavori in data 07/07/1987;
- concessione Edilizia n.50/88 del 07/07/1988 – Pratica Edilizia 28/88, Lavori per Ampliamento Locale Adibito alla Commercializzazione di ortofrutticoli;
- concessione edilizia n.39/90 Pratica N.26/838 Prot. N.8090/90 del 25/07/1990 - Variante alla Concessione Edilizia n. 50/88 del 07/07/1988, rilasciata il 09/07/1990.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, autorizzazioni e concessioni edilizie, non sono emerse alcune difformità catastali ed urbanistiche edilizie riguardanti l'immobile del tipo residenziale futuro alloggio del custode. Dal punto di vista catastale invece per quanto riguarda il capannone industriale, le planimetrie non risultano aggiornate allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni.

In particolare, sono diversamente distribuiti gli accessi ai bagni posti sulla testata nord, mentre quelli sulla testata sud del capannone riportati sui titoli edilizi autorizzativi non sono stati mai realizzati. In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 5.000,00. Inoltre, si rammenta, che sulla particella 180 del foglio 22, posto in aderenza ed al confine con le limitrofe particelle 286-177 poste nel medesimo foglio, insiste una costruzione interamente realizzata in lamiera grecata e con travi e pilastri in ferro. Tale realizzazione non risulta né catastalmente, né legittimata da titoli edilizi. In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino e demolizione, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 15.000,00.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Chiunque, tranne la parte debitrice esecutata nonché tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono presentare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati. Le offerte di acquisto possono essere presentate solo in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale web www.gorealbid.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 (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno **20 maggio 2026**, l'offerta dovrà presentarsi entro le **ore 12.00** del **13 maggio 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

3) L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia.

4) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco dei certificatori accreditati e successivamente inoltrata mediante casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 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 ed art. 13 del citato D.M.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/2015).

5) 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 partita 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 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 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 (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima ammissibile, 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 mediante bonifico bancario sul c/c intestato a: **"Proc. Esec. Imm. N. 432/2024" codice Iban: IT 61 Z 01005 04199 000000009554, aperto presso la BNL, Sportello Palazzo di Giustizia Bari, causale: "lotto n... versamento cauzione"**
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

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:
 - a) è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - b) è minorenne, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - c) è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - d) 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;

e) 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;

f) 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;

g) 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.

6) 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 procedura.

Fermo 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 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.

7) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione, 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 di eventuali oneri bancari).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società Gobid.it.

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.gorealbid.it

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.gorealbid.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 portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 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.

GARA ED AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi), **a partire dalle ore undici (11.00) del giorno venti maggio duemilaventisei (20/05/2026) sino alle ore undici (11.00) del giorno ventisette maggio duemilaventisei (27/05/2026).** 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.

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 nell'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 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al 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 indicata 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 www.gorealbid.it;
 - 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); resta fermo che la piattaforma 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. 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.
- L'importo per le spese di registrazione, trascrizione degli oneri tributari sarà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovranno esser versati nello stesso termine del prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Quanto in oggetto è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come attualmente esistono in dipendenza dello stato dei luoghi, per destinazione del pater familias.

Ciascun immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo che si precisa che i beni sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, ad eccezione degli onorari del professionista delegato per gli incombeni successivi alla vendita, che sono posti a carico dell'aggiudicatario. Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario, potrà, quindi avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

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



VISITE IMMOBILI



Le visite potranno esser effettuate solo mediante richiesta fatta tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Per ulteriori informazioni richiedere appuntamento allo studio del sottoscritto dottor Francesco Lanera (tel.080/4963252 o 380/5196469), mail: francescolanera@studiolanera.it

Data pec



Il professionista delegato
Dottor Francesco Lanera

