

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Procedura Esecutiva n. 369/2020**

**Giudice dell'Esecuzione dottor Antonio RUFFINO**

Il sottoscritto avvocato Francesco Converti, professionista delegato nella procedura esecutiva n. 369/2020 in virtù dell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 28 ottobre 2021

**avvisa**

che il giorno **cinque febbraio duemilaventicinque (05/02/2025) a partire dalle ore nove e minuti quarantacinque (ore 09:45)** 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](http://www.gorealbid.it) dei seguenti immobili dettagliatamente descritti nella perizia di stima aggiornata redatta dalla CTU ing. Maurizio Wiesel depositata in data 11 aprile 2024 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 1**

**Descrizione:**

Albergo ubicato a Bitetto (BA) – Via Circonvallazione n. 9, edificio A.

Trattasi di albergo - ristorante con nove stanze per ospiti con bagno privato (5 a 1° piano) con ampia cucina e sala per ricevimenti. Dalla cucina si accede a un piano interrato dove vi sono i servizi igienici, divisi per sesso per gli operatori della cucina e serbatoi. Vi è anche una reception ed un vano ufficio (ricavato in un vecchio trullo). All'esterno vi è un'ampia piscina a sfioro con un bar e servizi igienici. Vi sono ampi spazi per ricevimenti all'aperto in particolare intorno alla piscina. Vi sono poi oltre 500 mq di parcheggi per gli ospiti. Al piano seminterrato è prevista una zona fitness, ma che è ancora al grezzo. Vi sono zone a verde e tutta l'area risulta recintata con due cancelli carrabili d'ingresso.

**Confini:**

L'immobile confina con strada vicinale e con le particelle catastali 412, 413, 487 e 31 del foglio 16

**Dati catastali:**

nel catasto fabbricati del Comune di Bitetto al foglio 16, particella 408 subalterno 10, categoria D2, rendita €. 10.545,00, Via Circonvallazione n. 9, piano: S1-T-1.

**Prezzo base d'asta arrotondato per l'intero lotto: €. 670.000,00 (euro seicentosestantamila//00);**

**offerta minima ammissibile per la partecipazione: €. 502.500,00 (Euro cinquecentoduemilacinquecento//00);**

**rilancio minimo in caso di gara €. 10.000,00 (Euro diecimila//00).**

#### **NOTIZIE URBANISTICHE**

Dall'esame della CTU risulta:

quanto realizzato è conforme alle autorizzazioni/dichiarazioni presentate.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi delle tavole del PPTR Regionale (vedi allegati) l'area sottesa dalla proprietà in trattazione risulta libera da vincoli.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esistono né l'ape né le dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto, al momento del sopralluogo, erano ancora in corso lavorazioni.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Chiunque, tranne la parte debitrice esecutata nonchè 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](http://www.gorealbid.it).

2) 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 5 febbraio 2025, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12.00 del 29 gennaio 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 minorenni, 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. 369/2020" codice Iban: **IT 81 0 01005 04199 000000036920**, aperto presso la BNL, Sportello Palazzo di Giustizia Bari, causale: "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;

- 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.

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.

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 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](http://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 GOBIT.IT
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito [www.gorealbid.it](http://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 sarà effettuato tramite il portale [www.gorealbid.it](http://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 nove e minuti quarantacinque (ore 09:45) del giorno cinque febbraio duemilaventicinque (05/02/2025) sino alle ore nove e minuti quarantacinque (09:45) del giorno dodici febbraio duemilaventicinque (12/02/2025).**

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 [www.gorealbid.it](http://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); 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,

L'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 incumbenti 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 avv.to Francesco Converti, Corso Alcide De Gasperi n. 292, Bari, tel. 080/542.78.11 o 380/519.64.69.

Data pec

Il professionista delegato  
avvocato Francesco Converti