

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**I AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 561/2018 R.G.E.**

Il sottoscritto avv. **ANGELO SCHITTULLI**, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita -giusta ordinanza 10.2.2025 del G.E. dott.ssa Cavallo- nella procedura esecutiva immobiliare n. 561/2018 R.G.E.,

**AVVISA**

che, **a partire dal giorno 14 settembre 2026 alle ore 12.00 e, in caso di gara, fino al 21 settembre 2026 alle ore 12.00, si terrà la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona** degli immobili sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione 1.8.2024 redatta dall'Esperto stimatore ing. Nicola Bonasia, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per la determinazione del prezzo base di ciascun lotto e di tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri, anche condominiali, a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO 1**

*“Unità immobiliare residenziale posta al piano terra (rialzato) del fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067, sub. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 115 mq., rendita € 632,66;*

*locale deposito posto al primo piano interrato, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067, sub. 6, categoria C/2, classe 7, consistenza 35 mq., superficie catastale 48 mq., rendita € 130,15;*

*locale autorimessa posto al secondo piano interrato, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067,*

*sub. 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 63 mq., superficie catastale 71 mq., rendita € 234,26.*

....

*L'abitazione è provvista di due accessi pedonali separati: uno dall'androne condominiale e l'altro da via E. Montale mediante un cancelletto che permette l'ingresso allo spazio esterno ad uso esclusivo dell'abitazione....*

*L'appartamento si compone dal punto di vista planimetrico, di una zona ingresso, una cucina, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e due servizi igienici. L'unità presenta anche un collegamento interno, tramite scala "a chiocciola" in legno, ad un vano deposito al primo piano interrato, provvisto di cucina e di servizio igienico, mentre al piano terra, sul fronte Nord (prospiciente via C. Reborà) si colloca uno spazio esterno recintato ed attrezzato con opere di arredo per esterni ad uso esclusivo.*

....

*L'abitazione dispone anche di un'autorimessa pertinenziale localizzata al secondo piano interrato alla quale si accede sia internamente tramite l'ascensore condominiale sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo.*

....

*L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.*

*L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori a colonne in ghisa e alimentato da caldaia a gas metano.*

....

*Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia richiamata e*

*rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali è emersa tuttavia la presenza di alcune difformità, quasi tutte realizzate sin dal momento della costruzione... e di seguito meglio descritte:*

*- realizzazione di volumetria aggiuntiva al piano terra mediante chiusura di spazio originariamente destinato a portico, costituente in parte atrio interno condominiale ed in parte superficie residenziale dell'unità immobiliare al medesimo piano...;*

*- altezza complessiva del piano interrato maggiore di quella prevista dal titolo edilizio;*

*- differente destinazione d'uso, localizzazione, sagoma e distribuzione interna del vano assentito come lavanderia al primo piano interrato;*

*- differente posizione e dimensioni di alcune aperture sui prospetti del fabbricato;*

*- difformità riguardanti il numero e la forma dei balconi. In particolare, al piano rialzato sono stati realizzati, su entrambi i fronti, dei balconi/terrazzi a livello originariamente non previsti;*

*- presenza di scale esterne di accesso al piano rialzato dell'edificio, sui fronti Sud (prospiciente via S. Quasimodo) e Nord (prospiciente via C. Rebora) difformi in dimensioni, posizione e numero rispetto al titolo edilizio originario;*

*- differente disposizione delle tramezzature interne;*

*- presenza di tettoia in legno lamellare posta nello spazio esterno prospiciente via C. Rebora di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra.*

*....*

*per ciò che concerne l'ampliamento volumetrico al piano rialzato realizzato in assenza di titolo edilizio non vi è alcuna possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., non essendo verificato il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della*

*realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di accatastamento, 1988) sia al momento della presentazione della domanda.*

*La chiusura del porticato a piano terra infatti costituisce opera abusiva del tutto estranea alla tipologia edilizia prescritta dal piano particolareggiato approvato con D.C.C. n. 49/1978.*

*... la citata difformità dovrà essere regolarizzata mediante demolizione della porzione di manufatto illegittima e il trasporto a rifiuto dei relativi materiali di risulta con conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante operam. Si dovrà pertanto necessariamente provvedere all'eliminazione delle opere abusivamente realizzate mediante demolizione delle murature di tompagno poste a Sud e successiva ricostruzione delle stesse in arretramento, in prossimità del filo d'involucro originariamente previsto nel progetto approvato, ovvero sino all'attuale zona soggiorno-pranzo inclusa. Dovranno altresì essere demolite le tramezzature interne poste nella zona di appartamento illegittimamente ampliata.*

*Per ciò che riguarda la tettoia in legno lamellare realizzata nel giardino sul fronte Nord, anch'essa risulta non sanabile per il mancato rispetto del valore massimo previsto per il rapporto di copertura (50%) all'interno del lotto, già pienamente raggiunto con la sagoma della costruzione assentita. Essa dovrà pertanto essere oggetto di demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante operam.*

*Per ciò che riguarda tutti gli altri abusi invece trattasi di difformità sanabili mediante pratica di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., in quanto conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento di realizzazione dell'opera sia allo stato attuale".*

*Il lotto confina a nord con via C. Reborà, a sud con l'area esterna condominiale prospiciente via S. Quasimodo, a est con via Eugenio*

Montale e a ovest con altra proprietà censita al N.C.E.U. Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1068.

Gli immobili sono occupati degli esecutati.

**Prezzo base: € 128.000,00 (euro centoventottomila/00).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: € 96.000,00 (euro novantaseimila/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, **ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).**

## **LOTTO 2**

*“Unità immobiliare residenziale posta al piano primo del fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067, sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale: 134 mq., rendita € 759,19;*

*locale autorimessa posto al secondo piano interrato, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067, sub. 8, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq., superficie catastale 25 mq., rendita € 81,81.*

....

*L'abitazione, dal punto di vista planimetrico, si compone di una zona ingresso, un'ampia zona destinata a soggiorno, pranzo e cucina, un corridoio, una camera doppia, una camera singola/studio, una camera matrimoniale e due servizi igienici. Sono inoltre presenti quattro balconi con affaccio su strada e su aree esterne poste al piano terra e facenti parte dello stesso fabbricato.*

....

*L'unità immobiliare dispone altresì di un posto auto localizzato al secondo piano interrato al quale si ha accesso sia internamente tramite l'ascensore condominiale sia dall'esterno mediante la rampa carrabile*

*collocata su via S. Quasimodo.*

....

*L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.*

*L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori del tipo a colonne in ghisa e scaldasalviette in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano.*

....

*Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia richiamata e rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali è emersa tuttavia la presenza di alcune difformità, quasi tutte realizzate sin dal momento della costruzione... e di seguito meglio descritte:*

*- maggiore superficie destinata ad autorimessa al secondo piano interrato rispetto a quella assentita, tutta ricavata al di sotto dello spazio esterno condominiale posto a sud (prospiciente via S. Quasimodo) con conseguente creazione di box auto originariamente non previsto avente superfici nette pari a 20,59 mq;*

*- altezza complessiva del piano interrato maggiore di quella prevista dal titolo edilizio;*

*- differente posizione e dimensioni di alcune aperture sui prospetti del fabbricato;*

*- difformità riguardanti il numero e la forma dei balconi. In particolare i balconi sono stati realizzati con forma semicircolare invece che squadrata;*

*- differente disposizione delle tramezzature all'interno di tutte le unità immobiliari.*

....

*Tutte le difformità riguardanti il lotto in esame costituiscono*

*opere che, pur se realizzate in assenza di titolo, risultano conformi alla disciplina ed urbanistica vigente sia al momento di realizzazione dell'abuso sia allo stato attuale e pertanto potranno essere sanate mediante pratica di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.".*

Il lotto confina a nord con l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra (prospiciente via C. Rebora), a sud con l'area esterna condominiale prospiciente via S. Quasimodo, a est con via Eugenio Montale e a ovest con un'altra proprietà censita nel N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1068.

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

|  |
|--|
| <p><b>Prezzo base: € 152.000,00 (euro centocinquantaduemila/00).</b></p> <p><b>Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: € 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.</b></p> <p>In ipotesi di gara sull'offerta più alta, <b>ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).</b></p> |
|--|

### **LOTTO 3**

*“Unità immobiliare residenziale posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067, sub. 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 135 mq., rendita € 759,19;*

*locale autorimessa posto al secondo piano interrato, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067, sub. 9, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq., superficie catastale 23 mq., rendita € 81,81.*

....

*L'abitazione, dal punto di vista planimetrico, si compone di una*

*zona ingresso, un soggiorno, una cucina-pranzo, un disimpegno, una camera doppia, una camera singola, una camera matrimoniale e due servizi igienici. Sono inoltre presenti quattro balconi con affaccio su strada e su aree esterne poste al piano terra e facenti parte dello stesso fabbricato.*

....

*L'unità immobiliare dispone altresì di un posto auto pertinenziale localizzato al secondo piano interrato al quale si ha accesso sia internamente tramite l'ascensore condominiale sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo.*

....

*L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.*

*L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori a colonne in ghisa e scaldasalviette in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano.*

....

*Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia richiamata e rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali è emersa tuttavia la presenza di alcune difformità, quasi tutte realizzate sin dal momento della costruzione... e di seguito meglio descritte:*

*- maggiore superficie destinata ad autorimessa al secondo piano interrato rispetto a quella assentita, tutta ricavata al di sotto dello spazio esterno condominiale posto a sud (prospiciente via S. Quasimodo) con conseguente creazione di box auto originariamente non previsto avente superfici nette pari a 19,53 mq;*

*- altezza complessiva del piano interrato maggiore di quella prevista dal titolo edilizio;*

- *differente posizione e dimensioni di alcune aperture sui prospetti del fabbricato;*

- *difformità riguardanti il numero e la forma dei balconi. In particolare i balconi sono stati realizzati con forma semicircolare invece che quadrata;*

- *differente disposizione delle tramezzature all'interno di tutte le unità immobiliari.*

....

*Tutte le difformità riguardanti il lotto in esame costituiscono opere che, pur se realizzate in assenza di titolo, risultano conformi alla disciplina ed urbanistica vigente sia al momento di realizzazione dell'abuso sia allo stato attuale e pertanto potranno essere sanate mediante pratica di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.”.*

Il lotto confina a nord con l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra (prospiciente via C. Reborà), a sud con l'area esterna condominiale prospiciente via S. Quasimodo, a est con via Eugenio Montale ed a ovest con un'altra proprietà censita nel N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1068.

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

**Prezzo base: € 153.000,00 (euro centocinquantatremila/00).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: € 114.750,00 (euro centoquattordicimilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).**

#### **LOTTO 4**

*“Unità immobiliare residenziale posta al piano terzo del*

*fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067, sub. 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 133 mq., rendita € 759,19;*

*locale autorimessa posto al secondo piano interrato, riportato nel NCEU del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1067, sub. 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq., superficie catastale 33 mq., rendita € 104,12.*

....

*L'abitazione, dal punto di vista planimetrico, si compone di una zona ingresso, un'ampia zona destinata a soggiorno, cucina e pranzo, un ripostiglio, un disimpegno, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e due servizi igienici.*

*Sono inoltre presenti quattro balconi con affaccio su strada e su aree esterne poste al piano terra e facenti parte dello stesso fabbricato.*

....

*L'unita immobiliare dispone altresì di un posto auto localizzato al secondo piano interrato al quale si ha accesso sia internamente tramite l'ascensore condominiale sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo.*

....

*L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.*

*L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori del tipo misto a colonne in ghisa e in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano.*

.....

*Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia richiamata e*

*rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali è emersa tuttavia la presenza di alcune difformità, quasi tutte realizzate sin dal momento della costruzione... e di seguito meglio descritte:*

*- differente destinazione d'uso, sagoma e volumetria del terzo ed ultimo piano del fabbricato, originariamente assentito come ripostiglio ma attualmente destinato ad uso abitativo ed avente superficie utile ed altezza netta interna maggiori rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia richiamata. In particolare è stata realizzata una superficie residenziale netta aggiuntiva pari a 60,15 mq, oltre 20,85 mq di balconi;*

*- maggiore altezza massima del fabbricato rispetto a quella autorizzata da progetto;*

*- maggiore superficie destinata ad autorimessa al secondo piano interrato rispetto a quella assentita, tutta ricavata al di sotto dello spazio esterno condominiale posto a sud (prospiciente via S. Quasimodo) con conseguente creazione di due box auto originariamente non previsti aventi superfici nette pari a 20,59 mq e 19,35 mq;*

*- altezza complessiva del piano interrato maggiore di quella prevista dal titolo edilizio;*

*- differente posizione e dimensioni di alcune aperture sui prospetti del fabbricato;*

*- difformità riguardanti il numero e la forma dei balconi ai piani terra (rialzato), primo, secondo e terzo. In particolare al piano rialzato sono stati realizzati, su entrambi i fronti, dei balconi/terrazzi a livello originariamente non previsti mentre i balconi ai piani superiori sono stati realizzati con forma semi- circolare invece che squadrata;*

*- presenza di balconi non autorizzati sui fronti Nord, Sud ed Est al piano terzo del fabbricato, con relativa modifica del prospetto e della copertura a falde inclinate;*

*- differente disposizione delle tramezzature all'interno di tutte le unità immobiliari;*

*... per ciò che concerne l'ampliamento volumetrico realizzato in assenza di titolo edilizio non vi è alcuna possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., non essendo verificato il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di accatastamento, 1988) sia al momento della presentazione della domanda.*

*L'incremento volumetrico al terzo piano (con cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a residenza e con aumento dell'altezza totale del fabbricato oltre gli 11,00 mt consentiti), infatti, costituisce opera abusiva del tutto estranea alla tipologia edilizia prescritta dal piano particolareggiato approvato con D.C.C. n. 49/1978 e pertanto non sanabile ai sensi del citato art. 36.*

*A giudizio dello scrivente appare invece possibile, in questo caso, l'applicabilità dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che, quando la demolizione delle opere abusive ad uso residenziale non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 391, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. Nel caso in esame, infatti, sarebbe tecnicamente impossibile demolire le zone al piano terzo senza danneggiare e/o compromettere l'intelaiatura in calcestruzzo armato dell'intero fabbricato, rendendo dunque possibile il ricorso al citato art. 34.*

*Per ciò che riguarda tutti gli altri abusi infine trattasi di difformità sanabili mediante pratica di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., in quanto opere conformi alla disciplina urbanistica edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'opera sia allo stato attuale”.*

Il lotto confina a nord con l'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra (prospiciente via C. Reborà), a sud con l'area esterna condominiale prospiciente via S. Quasimodo, a est con via Eugenio Montale e a ovest con un'altra proprietà censita nel N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia al foglio 119, particella 1068.

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

**Prezzo base: € 49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/00).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: € 37.125,00 (euro trentasettemilacentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.**

**In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).**

\* \* \*

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

### **1. - Offerte di acquisto**

Ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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 Abilio spa, operante sulla piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it).

**L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 7 settembre 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

In alternativa è possibile inviare 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, co. 3, cpc, e dovrà riportare i dati identificativi stabiliti dall'art. 12 del D.M. n. 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, cpc, salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi per gli effetti di cui all'art. 583 cpc 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 (Delegato);
- la data 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "*Proc. Esec. Imm. n. 561/2018 R.G.E. Trib. Bari*" - IBAN: IT70Q0100504199000000009617 acceso presso la BNL spa Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari;
- la data, l'ora e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva n. 561/2018 R.G.E., numero del lotto, 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 in corso di validità 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 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 non è formulata personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 cpc), 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 (o comunque non inferiore) 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** mediante bonifico con causale "*Proc. Esecutiva n. 561/2018 R.G.E., numero del lotto, versamento 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.

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 n. 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, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Delegato all'offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona**

a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Abilio spa;

b) la piattaforma sulla quale avrà luogo la vendita telematica è [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it);

c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato avv. Angelo Schittulli.

### **3. Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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 offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), 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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data dalle ore 12.00 del 14 settembre 2026 sino alle ore 12.00 del 21 settembre 2026, escludendo il sabato e le festività.**

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 presentazioni 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'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, cpc, il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 cpc, 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, cpc, 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, cpc (v. anche *art. 591 bis*, co. 3, n. 7 cpc). 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.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.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, da computarsi includendovi il periodo feriale dall'1 al 31 agosto.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 cpc* di competenza del G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge).

L'importo degli oneri fiscali sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo 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 mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza 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 del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 dal Delegato alla vendita avv. Angelo Schittulli (tel. 080.5289462 - email: schittullistudio@gmail.com), sul sito ufficiale del Tribunale di Bari [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it) e sul sito distrettuale [21](http://www.ca-</a></p></div><div data-bbox=)

bari.giustizia.it e sui siti www.asteannunci.it e www.venditegiudiziarieitalia.it.

La richiesta di visita ai beni deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 cpc secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia e agli allegati, sui siti [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it), [www.ca-bari.giustizia.it](http://www.ca-bari.giustizia.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Del presente avviso sarà data pubblicità secondo le seguenti modalità almeno 45 giorni prima:

- affissione di 30 manifesti nel Comune di Gravina in Puglia;
- mediante portale commerciale attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste) a cura del Gruppo Edicom spa.

**BARI, 11 MAGGIO 2026**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Avv. ANGELO SCHITTULLI**