

TRIBUNALE DI BARI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO

Procedura esecutiva immobiliare n° 387/2024 R.G.Es.

G.E. dott.ssa Chiara Cutolo

L'avv. Ileana Giovanna Magarelli, con studio in Bari alla via Abate Gimma n. 240, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 4387/2024 R.G.Es., in virtù di ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 10/07/2025, ai sensi dell'art. 591 *bis* e 576 c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita del bene pignorato, visto l'art. 569 c.p.c.;

a v v i s a

che il giorno **18 marzo 2026 (18/03/2026)** dalle ore **17,00** e per i successivi **cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)**, ossia sino alle ore **17,00 del 25 marzo 2026 (25/03/2026)** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.venditegiudiziarieitalia.it si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona del compendio pignorato sotto indicato e analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. Lorenza Benegiamo che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio e richiamo per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO UNICO

piena proprietà del immobile ad uso abitazione sito in Bari, in via Doberdò n. 16, iscritta nel catasto fabbricati del Comune di Bari al fg 112, p.la 261, sub 4, cat A/4, cl 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 euro.

L'unità immobiliare posta al primo piano in una posizione semi-centrale del Comune di Bari, in una zona completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario..

L'immobile, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, ha un'estensione di circa 74,36 mq chiusi e coperti, non ha balconi a livello. Il cespote è costituito da: ingresso-corridoio, cucina, bagno e due camere. Al bagno si accede dalla cucina – soggiorno. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e nell'allegata planimetria.

Detto immobile è rifinito con pavimento in gres, intonaco civile e rivestimenti ceramici in bagno e cucina. Gli infissi sono in alluminio. L'unico infisso su strada ha persiana in legno. Gli atrii infissi affacciano sul vano scala e sono protetti da grate in ferro. È dotato di impianti sottotraccia: elettrico, idrico-fognante, telefonico, TV, citofonico. Non è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita un boiler elettrico. Si presenta, all'interno, in buono stato di conservazione, anche se localmente interessato da fenomeni di umidità. Lo stabile di cui l'immobile è parte, non è dotato di impianto ascensore e ricade in un generale stato di degrado,

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla descrizione ed al rilievo fotografico di cui alla perizia di stima consultabile sul sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it

Legittimità urbanistica: e il fabbricato in cui si trova l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto, si evince che vi sono delle difformità: originariamente, nel 1940, la cucina era collocata nel piccolo vano a destra e da essa si accedeva alla latrina. Oggi l'intero vano è utilizzato come wc e la piccola finestra è stata chiusa. La cucina oggi si colloca nel vano attiguo al wc, ed anche qui la finestra è stata chiusa. L'immobile - indipendentemente dalle difformità riscontrate - così come oggi si presenta, non rispetta le condizioni minime di agibilità. In particolar modo non sono rispettati i rapporti aero illuminanti previsti dalla normativa vigente, ed anche la destinazione d'uso dei singoli ambienti non è compatibile con quanto stabilito dal Regolamento Edilizio del Comune di Bari.

L'attuale vano cucina ha un'unica apertura sul vano scala, inferiore ai 2 mq. La finestra originariamente prevista all'interno dello stesso vano – che oggi risulta murata – non è più apribile, giacché, probabilmente in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato, è stato costruito un palazzo in adiacenza. La camera a cui si accede dal corridoio, interclusa tra vano cucina e camera da letto, non ha né areazione né illuminazione naturale diretta, e pertanto non può avere destinazione d'uso abitativo, ma solo uso “magazzino – deposito”. Anche la camera da letto ha una superficie finestrata inferiore ai 2 mq e comunque inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Ancora, la normativa attuale non consente l'accesso al vano wc (categ. S1) direttamente dalla cucina (categ. A). Alla luce di quanto su esposto, per legittimare il cespote dovrà provvedersi alla presentazione di istanza di accertamento di conformità. Bisognerà prevedere una diversa distribuzione interna, con un disimpegno di tra cucina e bagno; una diversa destinazione d'uso degli

ambienti, che preveda un uso “deposito” della stanza che ha accesso dal corridoio, ed un ampliamento degli infissi di cucina e camera da letto finalizzato al rispetto delle superfici aero-illuminanti. I costi amministrativi prevedranno: - € 330,00 quali diritti di segreteria per pratica di accertamento di conformità.

Stato di occupazione: L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione “prenota visita immobile” inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 86.500,00 (ottantaseimilacinquecento/00)

Offerta Minima: € 57.670,00 (cinquantasettemilaseicentosettanta/00)

Rilancio Minimo: € 3.000,00 (tremila/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

Modalità di presentazione e contenuto delle offerte

1. Chiunque, eccetto la parte debitrice esecutata, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
2. 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 www.venditegiudiziarieitalia.it .
3. L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso di vendita, ossia **entro le ore 12,00 del 11/03/2026** inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 dal Ministero della Giustizia.
4. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 D.M. n. 32/2015, in alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica 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).

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).

5. L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.Iva, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- b) 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, comma 2, del D.M. 26/02/2015;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- d) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o in alternativa trasmessa tramite pec per la vendita telematica, da uno dei genitori o da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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.

6. 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 c/c intestato a **Proc Esec Imm n 387/2024 RGE, Iban IT83V0100504199000000010034** presso BNL Spa Palazzo di Giustizia;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale “procedura esecutiva n. 387/2024 RGEs, 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 a vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

7. All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità e 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 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 autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica 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.

8. 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 a *Proc Esec Imm n 387/2024 RGE, Iban IT83V0100504199000000010034* acceso presso la BNL -Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "*Proc. Esec. Imm. n. 387/2024 RGE, lotto unico, versamento cauzione*". Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come sopra 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. In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, provvederà a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

9. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 9,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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.

Modalità di esame delle offerte

10. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it.

11. Le buste telematiche contenti le offerte verranno aperte da Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

12. 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 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.

13. Nel giorno prefissato (18/03/2026) 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 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.

Modalità di delibazione sulle offerte

14. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata per il giorno 18 marzo 2026 ore 17,00 e di scadenza, fissata per il 25 marzo 2026 ore 17,00, escluso il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

15. 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.

9. Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

17. In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto 18). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

18. 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.

19. 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.

20. 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. (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.

21. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite il portale 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 dogliananza da parte dei concorrenti.

22. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura (si precisa che è esclusa la rateizzazione del pagamento), nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. 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 fornитогli 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 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.

23. In caso di aggiudicazione, l'offerente è altresì tenuto al versamento dell'importo per gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (incluso il compenso del delegato), con la precisazione che le spese di trasferimento e consequenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, mentre quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile sono a carico della presente procedura. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva nello stesso termine del saldo del prezzo. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Condizioni generali di vendita

24. L'immobile descritto nel presente avviso viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

9. L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali, ricorrendone i presupposti di legge, sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento dell'immobile, nonché i compensi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione di vincoli pregiudizievoli sono invece a carico dell'aggiudicatario. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinata la liberazione.

26. Per le spese condominiali arretrate e non pagate dal debitore esecutato, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile: *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

27. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso, nonché delle due relazioni di stima relative al bene oggetto della vendita.

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

Pubblicita'



29. Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia in conformità alle disposizioni del Tribunale di Bari, così come riportate nella ordinanza di delega.

Bari, 26 novembre 2025

Il professionista delegato

avv. Ileana Giovanna Magarelli



10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

