



Luca Fornaro
NOTAIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
PRIMA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

TERZO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Causa civile di divisione N.R.G. 3456/2022

Il sottoscritto dott. Luca Fornaro, (C.F. FRNLCU82T07A662I - PEC: luca.fornaro@postacertificata.notariato.it.), Notaio in Bari iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, con studio in Bari, Corso Vittorio Emanuele n. 60, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili oggetto del giudizio in epigrafe dal Giudice Istruttore, Dott. Lorenzo Mennoia, con ordinanze del 13/11/2023 e del 19/01/2024 nonché con decreto del 19/06/2024, contenente tutte le modalità di vendita dell' immobile in calce descritto,

AVVISA

che il **28 ottobre 2026** a partire dalle ore 16,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e dei festivi) e, pertanto sino alle ore 16,00 del giorno **4 novembre 2026**, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.astetelematiche.it si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile analiticamente descritto e indicato come **lotto B** nella relazione di stima redatta dal consulente tecnico d'ufficio, Dott. Agronomo Marco Malpica Orabona, allegata al fascicolo del procedimento di divisione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio e precisamente:

LOTTO B

Fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Poggiorsini (BA) ad angolo tra Via Vittorio Veneto e Via Enrico Toti e precisamente:

- locale commerciale posto al piano terra con accesso da via V.Veneto n. 32 (su planimetria n. 36) di circa mq.74 (settantaquattro) con altresì piccolo ufficio, un bagno ed un ripostiglio e sottostante ampio deposito di circa mq.32 (trentadue) avente pianta a "L" con accesso da Via Enrico Toti n. 2, con sovrastante lastrico solare;
- locale deposito/rimessa posto al piano terra con accesso da Via Enrico Toti n.2 di circa mq.132 (centotrentadue), composto da un ambiente unico, attiguo al locale commerciale di cui al sub.1 con cui è comunicante, con sovrastante lastrico solare.

Il tutto riportato nel N.C.E.U. del comune di Poggiorsini, ditta esatta al **foglio 19, particella 620, subalterni:**

- **1**, via Vittorio Veneto n. 32, piano S1-T, categoria C/1, classe 3, metri quadri 53, superficie catastale mq.88, R.C. Euro 821,17;
- **2**, via Enrico Toti n. 2, piano T, categoria C/2, classe 3, metri quadri 128, superficie catastale mq.144, R.C. Euro 191,71;
- **3**, via Enrico Toti n. 2, piano 1, categoria F/5, senza rendita;

- 4, via Vittorio Veneto n. 2, piano 1, categoria F/5, senza rendita.

L'immobile confina con Via Vittorio Veneto, Via Enrico Toti, altra proprietà o aventi causa, altra proprietà o aventi causa, salvo altri

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori.

Prezzo base: euro 39.400,00 (trentanovemilaquattrocento/00);
Offerta minima al 75% (settantacinque per cento): € 29.550,00 (ventinovemila cinquecentocinquanta virgola zero zero);

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Risultanze urbanistiche:

Dalla perizia si evince che il locale risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta anche da altra perizia precedente e dalla tipologia edilizia, mentre il deposito risulta realizzato a seguito dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia n. 2224/77 del 5 maggio 1979.

La perizia evidenzia, inoltre, che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle planimetrie catastali depositate nel 1993 (una diversa ripartizione interna di alcune tramezzature del locale commerciale nonché un diverso posizionamento della porta di comunicazione con l'attiguo deposito), che andrebbero aggiornate previa presentazione di CILA in sanatoria.

Provenienze:

Gli immobili sopra indicati appartengono ai quattro figli degli originari intestatari per i diritti di proprietà pari ad 3/12 (tre dodicesimi) ciascuno, pervenuti

- quanto ai diritti pari a 1/12 (un dodicesimo) ciascuno giusta successione alla madre deceduta il 5 maggio 1994 in virtù di dichiarazione di successione n.6 vol.9990 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 21 gennaio 2026

- quanto ai diritti pari a 2/12 (due dodicesimi) ciascuno giusta successione al padre deceduto il 23 aprile 2024 in virtù di dichiarazione di successione n.150746 vol.88888 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 2 aprile 2026; ai due intestatari originari, pervennero in comunione dei beni con atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia del 18 agosto 1977, rep. n.1239/396, registrato a Gioia del Colle il 5 settembre 1977 al n.173 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Bari al n. 22622 R.G. del 17/09/1977.

Cancellazioni:

- trascrizione del 29 giugno 2022 ai nn.25158/34151 -della domanda di divisione giudiziale con atto del 15 marzo 2022 repertorio 1833/2022.

* * *

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione peritale a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, visitando anche il sito

www.astegiudiziarie.it

OFFERTE DI ACQUISTO

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 all'indirizzo web: www.astetelematiche.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 7° (settimo) giorno lavorativo antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita fissato nell'avviso di vendita, ossia entro le ore 12,00 del 19 ottobre 2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 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 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. n. 32/2015); 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..

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 di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende il giudizio;

- l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio;

- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);

- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 30 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura in epigrafe, come precedentemente indicato;

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Giudizio divisione n. 3456/2022, versamento cauzione per il lotto B";

- 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.

- E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 al "Giudizio divisione n. 3456/2022 RG", sul seguente IBAN: IT31Y0100504199000000008373 e riportando la seguente causale "Giudizio divisione n. 3456/2022 RG, versamento cauzione per il lotto B".

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00, salvo modifiche) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito "pst.giustizia.it".

In caso di mancata aggiudicazione, il delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E. provvederà a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il gestore della vendita telematica è la società Astetelematiche (Aste Giudiziarie in Linea spa);

b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.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 sito www.astelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno fissato dal presente avviso di vendita il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte che saranno risultate 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 eventuale 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 E AGGIUDICAZIONE

a) Le parti del giudizio possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge. **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata per il 28 ottobre 2026 alle ore 16,00 e di scadenza fissata per il 4 novembre 2026 alle ore 16,00**, stabiliti in avviso di vendita in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

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.

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

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, conforme a quanto in proposito previsto nel presente av-

viso 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, comma 1, c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, comma 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c. (v. art. 591 bis, comma 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice, allorché, 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.astetelematiche.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 www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versa-

mento 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 30 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il cespite immobiliare viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore come stabilito dalla legge, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura de qua.

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

Le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate sono disciplinate dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura ne sarà ordinata la liberazione, previa richiesta dell'aggiudicatario ex art. 560 cpc.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima del perito e di qualsivoglia integrazione.

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 (novanta) giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".
- almeno 120 (centoventi) giorni prima della data fissata, si

chiederà al soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito del Tribunale www.tribunale-bari.giustizia.it;

- almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 , comma 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel Comune ove sono siti gli immobili in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 3) inviando l'estratto della vendita attraverso il servizio di postalizzazione ai residenti nelle adiacenze del bene staggito; 4) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando i suddescritti siti web, oppure direttamente dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, previo appuntamento ai recapiti tel. 080-5214318 - fax 080-5210130, e-mail lformaro@notariato.it - pec luca.fornaro@postacertificata.notariato.it.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota una visita" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

RENDE NOTO

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 5 maggio 2026

Il professionista delegato

Notaio Luca Fornaro *

