

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA****ai sensi dell'art. 21 D.M. n. 32 del 26/2/2015****nella procedura esecutiva immobiliare n. 155-2022 R.G.E.****G.E. Dott. Francesco GILIBERTI**

Il sottoscritto Dott. Carlo Gabrieli, con studio in Brindisi alla Via Achille Grandi 2/a in qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 155-2022 R.G.E. promossa da della Rosa Patrizia;

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Francesco Giliberti in data 28.05.2025;
- visti gli artt. 591 bis e segg., 570 e 490 c.p.c.;
- vista la perizia del 27.03.2025 del Consulente Tecnico del G.E. Ing. Fedele Camarda;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie InLinea spa quale gestore della vendita telematica, con il sito portale che opererà con il proprio portale www.astetelematiche.it;

RENDE NOTO

che il giorno **03.11.2025 alle ore 09:30** presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, degli immobili in calce descritti:

DESCRIZIONE IMMOBILI:**LOTTO 3**

deposito artigianale a CELLINO SAN MARCO Via Don Luigi Sturzo 23, della superficie commerciale di 152,61 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 340.

Identificazione catastale:

foglio 27 particella 509 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 82 mq, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1989

Prezzo base € 38.050,07 oltre iva se dovuta;

Offerta minima di partecipazione € 28.537,55 oltre iva se dovuta;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara pari al 2% del prezzo base arrotondato per eccesso: € 761,00;

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie InLinea spa quale gestore della vendita telematica, con il sito portale che opererà con il proprio portale www.astetelematiche.it

Referente della procedura **Professionista Delegato dott. Carlo Gabrieli**

Termine presentazione offerta telematica: **entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato, con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.**

Informazioni utili agli offerenti

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 ai nn. 1355/2022 di repertorio, a favore di DELLA ROSA Patrizia, contro “OMISSIS” Derivante da Tribunale di Brindisi. Registro generale n. 23944 Registro particolare n. 19036 Presentazione n. 12 del 30/11/2022

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di un deposito attrezzi agricoli alla Via D. Struzzo N. 23/89 e successive varianti, intestata a “Omissis”, rilasciata il 17/07/1989 N. 26/90, intestata a “Omissis”, per lavori di Variante in corso d'opera per traslazione di una parte del vano garage, rilasciata il 29/05/1990

Modifiche interne e di prospetto, cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi agricoli a civile abitazione e ampliamento al PT dell'immobile N. 25/2014, intestata a “Omissis”, presentata il 31/01/2014.

In data 04/06/2014 Prot n 5818 il Comune di Cellino San Marco, nella persona del Responsabile del Procedimento Ing. Gianni PATERA, fa richiesta di documentazione integrativa

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parte del fabbricato con superficie maggiore

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica Edilizia art 36 del DPR. 380/01: €2.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parte dell'immobile allo stato rustico con titolo edilizio da definire, pratica edilizia n° 25/2014 (normativa di riferimento: Abusi edilizi)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Integrazione documentazione come da richiesta da parte del Comune Prot n 5818 del 04/06/2014 e sanzione amministrativa e Oneri di urbanizzazione: € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 giorni.

In corso pratica edilizia n° 25/2014 per modifiche interne e in prospetto, cambio di destinazione d'uso e ampliamento

LOTTO 4

terreno residenziale a CELLINO SAN MARCO Via N. Tommaseo, della superficie commerciale di 567,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

foglio 27 particella 510 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 507, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 2,49 €

foglio 27 particella 512 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 56, reddito agrario 13,00 €, reddito dominicale 0,19 €

foglio 27 particella 513 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €

Il terreno presenta una forma Trapezoidale

Prezzo base € 30.844,80 oltre iva se dovuta;

Offerta minima di partecipazione € 23.133,60 oltre iva se dovuta;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara pari al 2% del prezzo base arrotondato per eccesso: € 617,00;

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie InLinea spa quale gestore della vendita telematica, con il sito portale che opererà con il proprio portale www.astetelematiche.it

Referente della procedura **Professionista Delegato dott. Carlo Gabrieli**

Termine presentazione offerta telematica: **entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato, con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.**

Informazioni utili agli offerenti

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 ai nn. 1355/2022 di repertorio, a favore di DELLA ROSA Patrizia, contro "OMISSIS" Derivante da Tribunale di Brindisi. Registro generale n. 23944 Registro particolare n. 19036 Presentazione n. 12 del 30/11/2022

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

nessuna informazione aggiuntiva

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nessuna difformità

CONFORMITÀ CATASTALE:

Nessuna difformità

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità

LOTTO 5

Zona di Uso pubblico Area destinata alla viabilità a CELLINO SAN MARCO, della superficie commerciale di 1.186,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

Identificazione catastale:

foglio 27 particella 17 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto, superficie 89, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,44 €

foglio 27 particella 497 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto, superficie 17, reddito agrario 0,16 €

foglio 27 particella 657 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto, superficie 138, reddito agrario 1,28 €

foglio 27 particella 658 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto, superficie 14, reddito agrario 0,13 €

foglio 27 particella 511 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 3, reddito agrario 0,01 €

foglio 27 particella 314 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto, superficie 90, reddito agrario 0,28 €

foglio 27 particella 315 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto, superficie 27, reddito agrario 0,08 €

foglio 27 particella 149 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto, superficie 172, reddito agrario 1,60 €

foglio 27 particella 150 (catasto terreni), qualità/classe Ficheto, superficie 8, reddito agrario 0,04 €

foglio 27 particella 310 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto, superficie 78, reddito agrario 0,73 €

foglio 27 particella 322 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto, superficie 440, reddito agrario 4,09 €

foglio 27 particella 318 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto, superficie 40, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,02 €

foglio 27 particella 496 (catasto terreni), qualità/classe Vigneto, superficie 70, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,79 €

Il terreno presenta una forma varie

Prezzo base € 806,48 oltre iva se dovuta;

Offerta minima di partecipazione € 604,86 oltre iva se dovuta;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara pari al 2% del prezzo base arrot. per eccesso: € 16,00;

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie InLinea spa quale gestore della vendita telematica, con il sito portale che opererà con il proprio portale www.astetelematiche.it

Referente della procedura **Professionista Delegato dott. Carlo Gabrieli**

Termine presentazione offerta telematica: **entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato, con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.**

Informazioni utili agli offerenti

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

nessuna informazione aggiuntiva

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di USO PUBBLICO –
AREA DESTINATE ALLA VIABILITÀ

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nessuna difformità

CONFORMITÀ CATASTALE:

Nessuna difformità

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita a firma del G.E. Dott. Francesco Giliberti del 28.05.2025, nella perizia di stima del CTU depositate agli atti della procedura esecutiva, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio non solo per la descrizione dettagliata e compita dei compendi pignorati posti in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'offerente, con il deposito dell'offerta di acquisto, dopo aver dichiarato espressamente di aver preso visione della perizia di stima, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/2005, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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 ed 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 revocata 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 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 dei beni.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 582 c.p.c. e 176 comma 1 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni e presentare, a sua cura e spese, domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita perché gli è vietato, potrà presentare un'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni ivi riportate e, peraltro, allegate all'ordinanza di vendita. Nella pagina web ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, così

come anche all'interno del portale del Gestore della vendita telematica. L'offerta deve essere redatta mediante Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e richiamabile anche mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare.

L'offerta telematica di acquisto deve essere trasmessa dal c.d. presentatore dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di normale casella di posta elettronica certificata, previa apposizione di firma digitale, ovvero mercè una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", che non richiede la sottoscrizione con firma digitale, quando sarà operativa quest'ultima modalità di invio.

L'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente 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 DM 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma digitale a condizione che: a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR n. 68 del 2005; b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e 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 DM n. 32/2015).

L'offerta si intenderà depositata, e quindi a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Pertanto, ai fini della tempestività del deposito, rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

L'offerta di acquisto deve essere formulata personalmente dall'offerente, salvo che non ricorrano le seguenti ipotesi:

- 1) Offerta depositata da procuratore legale per persona da nominare a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere munito di procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata in data antecedente alla presentazione dell'offerta;
- 2) Offerta di più soggetti che intendano presentare una sola offerta congiuntamente. In tale ipotesi gli offerenti devono rilasciare procura, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, a favore dell'offerente che firmerà digitalmente l'offerta. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa;
- 3) Offerta proveniente da minore, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno. Nell'ipotesi in cui l'offerente è un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerente dovrà essere la persona autorizzata dall'Autorità Giudiziaria;
- 4) Offerta proveniente da persona giuridica. Nell'ipotesi in cui l'offerente è una persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società offerente. Il presentatore, cioè il depositario dell'offerta secondo le modalità di cui sopra, per ciascun lotto può far pervenire una sola offerta e, pertanto, dopo il deposito della prima offerta, le eventuali offerte successive saranno dichiarate inammissibili, con la precisazione che la prima offerta è quella giunta secondo la ricevuta generata in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI e la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di inadempimento nel versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile procedere alla sua modifica o cancellazione, che sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto unitamente alla documentazione trasmessa.

Offerta minima di partecipazione

L'offerta di acquisto può essere pari, superiore o inferiore al prezzo base. In quest'ultimo caso l'offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., deve essere contenuta nel limite massimo del 75% del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione dalla gara.

Con l'avvertenza che, anche una valida offerta minima di partecipazione, nel limite del 75% del prezzo base, sarà dichiarata inefficace e inammissibile, qualora siano state proposte istanze di assegnazione del bene da parte dei creditori. In tale ipotesi sarà ammessa solo l'offerta pari e/o superiore al prezzo base. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipano alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, ugualmente si procederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

Inoltre, in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, qualora sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto, si procederà con un nuovo tentativo di vendita.

L'offerta di acquisto, pertanto, non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine di scadenza sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre il 75% del prezzo base d'asta indicato;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso nella misura e con la tempistica indicata;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze di assegnazione da parte del creditore/i ex art. 588 c.p.c.

L'offerta telematica sarà altresì esclusa nelle seguenti ipotesi:

- se il presentatore deposita più offerte per il medesimo lotto, oltre il limite della prima offerta trasmessa;
- se l'offerta non è sottoscritta digitalmente dall'offerente qualora venga inviata a mezzo PEC ordinaria;
- se trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata dal gestore, qualora non contenga, in calce o in allegato, l'attestazione rilasciata dal gestore che la detta PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e 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, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita.

Contenuto dell'offerta

Ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, del D.M n. 32/2015, l'offerta dovrà essere compilata in ogni sua parte e, in particolare, dovrà indicare:

- 1) I dati identificativi dell'offerente, con l'indicazione del codice fiscale, lo stato civile e le generalità del coniuge, se coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale e, in ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- 2) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) Il numero del lotto;
- 5) Il referente della procedura;
- 6) La descrizione del bene;
- 7) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) Il prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- 9) Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese, decorrente dall'aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione il termine si presume di giorni 120;
- 10) L'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- 11) L'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 12) Recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;

13) Dichiarazione di volere beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita;

Documenti da allegare all'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

per le persone fisiche:

- 1) Copia fotostatica del proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- 2) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 3) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 4) dichiarazione del regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato, con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

per le persone giuridiche:

- 5) copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- 6) copia del certificato CCIAA aggiornato non oltre i 10 giorni antecedenti il deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;
- 7) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

per i minori, gli interdetti, gli inabilitati e gli amministrati di sostegno:

- 8) copia del documento di identità e copia del codice fiscale di costoro e del soggetto che sottoscrive l'offerta, oltre che copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 9) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 10) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 11) dichiarazione sul regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato, con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

per i soggetti extracomunitari:

12) copia del permesso di soggiorno in corso di validità, oltre ai documenti già richiesti per le persone fisiche/giuridiche;

per l'offerta formulata da più persone congiuntamente:

13) copia, anche per immagine, della procura notarile rilasciata dagli offerenti, oltre ai documenti richiesti per le persone fisiche/giuridiche;

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore per la vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** alle seguenti coordinate: IBAN: IT52H0326822300052849400446 presso Banca Sella S.p.A.

Il bonifico dovrà contenere **la causale: "versamento cauzione"**, (senza nessun'altra indicazione).

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Al fine di poter verificare l'avvenuto accredito del bonifico della cauzione lo stesso dovrà essere effettuato **con congruo anticipo**, in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente del gestore, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Versamento del bollo

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 pagamento del bollo digitale deve essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici. A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal PST la

relativa ricevuta telematica. L'offerente allega la suddetta ricevuta e il file offerta in formato.p7m alla PEC del Ministero.

L'offerta può essere presentata anche senza bollo benchè in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Assistenza

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura) cui rivolgersi per informazioni relative ai beni posti in vendita. Per quanto invece attiene la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza tecnica dal gestore della vendita telematica Astegiudiziarie.it inviando una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure **contattando l'Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 al numero: 0586.20141.**

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, indicato nel presente avviso di vendita, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line".

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceve comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Professionista Delegato, referente della procedura, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche per verificare la regolarità formale delle offerte e del versamento della cauzione ai fini della ammissione delle offerte pervenute.

In caso di unica offerta valida:

- si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza on line dell'offerente se l'unica offerta è valida;

- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, l'offerta unica è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante, a meno che il delegato non rimetta gli atti al G.E. laddove ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide proposte per il medesimo bene il Professionista Delegato indirà la gara telematica a partire dall'offerta più alta, previa acquisizione della adesione degli ammessi alla gara. Nel caso di adesione alla gara, ciascun partecipante potrà effettuare rilanci in aumento nella misura minima indicata nel presente avviso, entro un tempo massimo di UN MINUTO dal rilancio precedente. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione per il prezzo base e, all'esito della gara, il prezzo raggiunto risulta inferiore al prezzo base d'asta non si farà luogo all'aggiudicazione ma si procederà, in ogni caso, all'assegnazione. In difetto di adesioni alla gara e/o offerte in aumento, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha depositato l'offerta migliore, anche se off line.

Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione versata e al tempo del pagamento del prezzo indicato nella domanda. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo. Laddove invece risulti depositata un'istanza di assegnazione da parte del creditore, l'aggiudicazione potrà avere luogo solo ove l'offerta migliore sia comunque pari o superiore al prezzo base.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla scadenza del deposito dell'offerta.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario dal gestore della vendita telematica che ne renderà conto, all'esito, al professionista delegato. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni sul c/c intestato alla procedura e aperto dal Delegato. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate in cancelleria, in modalità cartacea;
- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Versamento del saldo prezzo e delle spese

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre IVA come per legge, se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00, **entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio – Sent. Cassazione n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifico bancario sui conti correnti intestati alla procedura utilizzando i codici IBAN che saranno comunicati dal professionista delegato all'esito della aggiudicazione, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre IVA come per legge, se dovuta, l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento) intestati al "Tribunale di Brindisi, Proc. Es. N. 155-22 R.G.E. P.D. dott. Carlo Gabrieli".

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21/11/2007 n. 231 (ANTIRICICLAGGIO) con avvertimento che, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, e quindi dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 1/08 al 31/08 (Cass., n. 12004/12).

Il prezzo residuo potrà essere versato ratealmente, previo separato decreto di autorizzazione emesso dal G.E., anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art. 569, terzo comma, c.p.c. dall'aggiudicazione, qualora la rateazione sia stata richiesta nell'offerta di acquisto e ricorrano giustificati motivi.

Non è ammessa la possibilità di richiedere la proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo, trattandosi di termine improrogabile, per giurisprudenza costante.

Il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che non ha ancora versato il prezzo e le spese, qualora questi ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile aggiudicato a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio

di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal delegato su autorizzazione del Giudice, entro trenta giorni dall'adozione del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Il mancato deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento nel termine stabilito comporterà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà la cauzione a titolo di multa. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà inoltre tenuto al pagamento della differenza tra il suo prezzo di aggiudicazione e il minor prezzo realizzato dalla vendita successiva (art. 587 c.p.c.). Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario ammesso al versamento rateale che non ha versato anche una sola rata; in tal caso il Giudice dispone la perdita a titolo di multa sia della cauzione che delle rate già versate. Con lo stesso decreto il Giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile. Il decreto è attuato dal custode a norma dell'art. 560 comma 4 c.p.c.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura) e il 50% del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento liquidato dal Giudice nonché le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa (D.M. 227/2015). Il professionista delegato emetterà fattura in favore dell'aggiudicatario delle spese e compensi liquidati dal Giudice in suo favore. All'esito delle predette operazioni, l'eventuale eccedenza delle spese di trasferimento gli verrà restituita.

Si precisa che, ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato in tempo utile.

In tale ultima ipotesi le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto in tal caso al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione di ipoteca in favore dell'Istituto di credito mutuante.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, all'esito della aggiudicazione, dovrà produrre al Professionista Delegato la domanda in originale entro la scadenza del termine per il versamento del prezzo.

Qualora fra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicato dal Giudice – previo deposito della nota di precisazione del credito per capitale, accessori e spese – sarà versato direttamente al creditore fondiario, previo rilascio di quietanza liberatoria e impegno a restituire quanto eventualmente incassato in più rispetto allo spettante.

Maggiori informazioni e/o eventuali visite degli immobili potranno essere fornite e/o concordate dal Professionista Delegato Dott. Carlo Gabrieli email: carlo.gabrieli@studiogabrieli.it pec: carlo.gabrieli@pec.it al quale potranno eventualmente richiedere di esaminare gli immobili a seguito di richiesta formulata mediante prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si rimanda alle disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita e alle vigenti norme di legge.

Brindisi, li 01.09.2025

Il Professionista Delegato
Dott. Carlo Gabrieli