



## TRIBUNALE DI BRINDISI

G.E. DOTT. FRANCESCO GILIBERTI  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 23/2025 R.G.E.IMM.RE  
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. CATALDO LOLLI  
TEL.320/6122983 EMAIL: cataldo.lolli@libero.it



### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto avv. Cataldo Lolli con studio in San Donaci (Br) alla via Guadagnano n 1, Cell. **3206122983**, P.E.C. **lolli.cataldo1@coabrindisi.legalmail.it** e-mail **cataldo.lolli@libero.it** nominato Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 23/2025, promossa da BCC NPLS 2021 S.R.L., dal Tribunale di Brindisi con ordinanza del 10.09.2025

#### AVVISA

1. Che il **giorno 20 aprile 2026 alle ore 9,00** (l'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto giorno successivo 27 aprile 2026 nel medesimo orario in cui è iniziata) tramite la piattaforma **www.garatelematica.it** relativa al gestore Oxanet.it si procederà alla

#### VENDITA SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabili:

#### **LOTTO UNICO:**

ABITAZIONE al piano TERRA-PRIMO, facente parte di un edificio bifamiliare, nella periferia del comune di ERCHIE (BR), con accesso dal viale "comune" (p.lla 258 subalterno 6) su via Giotto, civico 54, per la quota di 1/1 della piena proprietà (bene personale), in carico al debitore esecutato

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### **Identificazione catastale:**

CATASTO FABBRICATI - Foglio 18 particella 258 sub 3, categoria A/3, classe consistenza 5 vani, rendita catastale € 222,08;



Indirizzo catastale: VIA GIACOMO PUCCINI N.1 (toponomastica da aggiornare con istanza di rettifica)

piano: TERRA-PRIMO;

intestato a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Diritto di proprietà per 1/1

Titolarità in atti derivante da: SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* apertasi il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , registrata a Brindisi al n.229, Volume n.9990, del 15/02/2016, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 18/12/2017, Registro Generale n.19755 e Registro Particolare n.15571.

### **CONFINI E COERENZE**

Dalle risultanze catastali l'abitazione a piano primo di via Giotto n.54 confina a:

- NORD, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra ed il garage, censiti rispettivamente con l'identificativo numerico 258 sub 5 e sub 2, intestati a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o loro aventi causa;
- EST, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra (p.lla 258 sub 5 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nonché il viale d'accesso e la veranda in "comune" prospicienti via Giotto (p.lla 258 sub 6);
- SUD, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra, censita catastalmente con L'identificativo numerico 258 sub 5, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o loro aventi causa;
- OVEST, con il piazzale esclusivo dell'abitazione a piano terra, censita catastalmente con L'identificativo numerico 258 sub 5, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o loro aventi causa.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 258 SUB 3, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 640, dati derivanti da: COSTITUZIONE del 30/04/1984 protocollo n.43 (DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE PRESENTATA DALLE PARTI IN DATA ANTECEDENTE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO);

2 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 640, dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1989;

3 - C.F. – Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita catastale Lire 430.000, Euro 222,08, dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del

01/01/1992 (VARIAZIONE D'UFFICIO);

4 - C.F. - Foglio 18 p.lla 258 sub 3, Totale: 141 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup>. Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/04/1984, prot. n. 000000043 (VARIAZIONE D'UFFICIO).

DALLA STORIA CATASTALE CENSUARIA, È ESCLUSA LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO DEL 20/09/2011, LA VARIAZIONE DEL 05/03/2014 PER CODIFICA PIANO INCOERENTE, E LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO DEL 01/08/2016.

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, dall'impianto meccanografico alla data di acquisizione dei certificati, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Erchie (BR) rientra nell'elenco dei comuni con territorio "non gravato da usi civici" aggiornato a dicembre 2020 "usi civici - Regione Puglia" (Legge 16 giugno 1927, n.1766, R.D. 26 febbraio 1928, n.332 e L.R. n.7/98).

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

Anno di ultimazione dell'unità residenziale al piano primo: 1982 (riferimento pratica di Condonò Edilizio n.5/2012 rilasciata ai sensi della Legge n.47/85).

#### NOTE PER L'AGGIUDICATARIO

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, È STATO ESCLUSO IL SOPRASTANTE LASTRICO SOLARE, DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE ESECUTATO, CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO 18 P.LLA 258 SUB 4, CON ACCESSO DA UNA SCALA A CHIOCCHIOLA IN METALLO, POSTA SULLA TERRAZZA SCOPERTA A PIANO PRIMO DELL'IMMOBILE STAGGITO.

#### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'unità abitativa al piano primo, risultava utilizzata come abitazione principale, dal debitore esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in qualità di piena proprietaria, e dal nucleo familiare.

Il giorno **07/04/2025** (1° accesso del C.T.U. e del Custode Giudiziario), erano presenti la sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* , nonché il coniuge sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ed il figlio \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* , assistiti dall'Avv. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , debitore della procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, alla data di rilascio del certificato di residenza, nonché alla data dell'atto di pignoramento, risultava essere residente nell'abitazione principale a piano primo, in Erchie (BR) di via Giotto n.54 (oggetto del

pignoramento), con il coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù di matrimonio contratto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il giorno \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; nonché il figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) l' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Pertanto è stato acquisito il certificato cumulativo, che individua il nucleo familiare residente nell'abitazione a piano 1° di via Giotto n.54, oggetto del pignoramento, nonché il certificato di matrimonio dell'esecutata.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

*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.*

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

- SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE, AI SENSI DELLA LEGGE N° 47/85 -

**PRATICA N°5/2012** del registro, rilasciata il **13/03/2012**, a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la realizzazione di “civili abitazioni al P.T. e P.1°, con garage al P.T. e cantina al P. seminterrato”, in **Erchie (BR)** alla **via Paisiello, Angolo via Giotto**, censite in catasto Fabbricati al foglio di mappa **18p.lla 258** subalterni **1-2-3-4**, previo asservimento del terreno edificato, con “**Atto Unilaterale D’Obbligo Edilizio**” repertorio n.27 del **23/02/2012**, trascritto alla Conservatoria di Registri Immobiliari di Brindisi il 21/03/2012, Registro Generale n.5178 e Registro Particolare n.4163.

**DALLE INDAGINI AMMINISTRATIVE, NON È STATA RISCONTRATA LA PRESENZA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ. DALLE INDAGINI AMMINISTRATIVE E DALLE INFORMAZIONI ACQUISITE IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO (1° ACCESSO DEL C.T.U.), NON SONO STATE PRESENTATE ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE, INERENTI L'ABITAZIONE A PIANO PRIMO DI VIA GIOTTO N.54.**

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**P.U.G. - PIANO URBANISTICO GENERALE** vigente, approvato con D.G.R. n.461 del 23/02/2010.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento all'aspetto urbanistico, il "LOTTO 1" ricade in più vasta perimetrazione che le

N.T.A. del P.U.G. vigenti in Erchie (BR) definiscono zona **A2 – TUC, centro urbano consolidato**.

Gli interventi consentiti in tale sottoclasse sono di ampliamento edilizio e di adeguamento tipologico.

Per i lotti liberi e gli ampliamenti del piano terra, l'indice di utilizzazione U (mq/mq) è pari al 50% della SF ed un indice di fabbricabilità  $I_f=2,73$  mc/mq.

Le sopraelevazioni di un solo piano sono consentite per superfici uguali a quelle esistenti al piano terra, con la finalità di pervenire all'unificazione tra la tipologia edilizia e unità immobiliare, ovvero al fine di trasferire le abitazioni dal piano terra al piano superiore. La volumetria realizzabile è data dalla superficie U, pari alla superficie coperta del piano terra, con un indice di fabbricabilità  $I_f=U \times 3$  – dove 3 indica l'altezza virtuale del piano.

Nella zona sono consentite la residenza, le attività rappresentative, le attività artigianali, commerciali di media distribuzione e gli esercizi di vicinato, del tempo libero e di servizio con essa compatibili. È consentita anche la localizzazione di studi professionali, di sedi di associazioni. Nei locali ai piani terra è consentita la variazione di destinazione d'uso per l'insediamento o la ristrutturazione di esercizi commerciali, di servizi pubblici o di interesse pubblico, per la localizzazione della media distribuzione, purché sia verificato il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza e purché sia verificata la disponibilità di spazi per la sosta in un raggio di 300m.

Non si segnalano vincoli al P.U.T.T./P ed al P.P.T.R./P.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:** **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **“LOTTO 1” – ABITAZIONE AL PIANO TERRA-PRIMO**

Sono state rilevate le seguenti difformità **EDILIZIE**:

**1 – PIANO TERRA – modifiche interne per lo “scorporo” della scala di collegamento al piano primo;**

**2 – PIANO PRIMO – omessa rappresentazione in pianta della veranda, presente invece nella sezione della tavola grafica allegata alla pratica di condono edilizio rilasciata. L'U.T.C. di Erchie (BR) ha accertato che tale veranda è esclusa dal calcolo degli oneri;**

**3 – PIANO PRIMO – ampliamento, ovvero trasformazione in volume di una porzione della veranda, per l'ottenimento di una cucina e una lavanderia;**

**4 – PIANO PRIMO – altezza riscontrata negli elaborati grafici di condono ( $H=2.80m$ ), ed altezza rilevata pari a circa  $H=3.05m$ ;**

**5 – PIANO PRIMO – modifiche di aperture esterne.**

Alcune difformità riscontrate in loco, non essendo sanabili, sotto il profilo amministrativo, è necessario procedere alla loro rimessa in pristino, al fine di legittimare le difformità interne, e modifiche di aperture esterne/prospetto, riscontrate nell'abitazione.

NOTA BENE: PER GLI IMMOBILI RICADENTI IN ZONA A2 "CENTRO URBANO CONSOLIDATO" DEL VIGENTE P.U.G. DI ERCHIE (BR), SONO AMMESSI AMPLIAMENTI AL PIANO TERRA, E SOPRAELEVAZIONI DI UN SOLO PIANO, PER SUPERFICI UGUALI A QUELLE ESISTENTI AL PIANO TERRA. PERTANTO TRATTANDOSI NELLO SPECIFICO DI AMPLIAMENTO AL PIANO PRIMO, OVVERO DELLA REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA OMESSA NEGLI ELABORATI GRAFICI DEL CONDONO EDILIZIO, RILASCIATO AI SENSI DELLA LEGGE N.47/85, NONCHÉ DELLA SUA PARZIALE TRASFORMAZIONE IN CUCINA E LAVANDERIA, SI ESCLUDE LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA, E SI QUANTIFICANO LE SPESE DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE NON SANABILI.

L'immobile risulta **non conforme ed in parte regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 – C.I.L.A. per rimessa in pristino del volume non sanabile, per un totale di circa: **€1.000,00**
- 2 – Direzione dei lavori di rimessa in pristino, per un totale di circa: **€1.000,00**
- 3 – Spese di demolizione delle opere non sanabili, per un totale di circa: **€6.000,00**
- 4 – S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37, per legittimare le modifiche interne e di aperture esterne riscontrate, per un totale di circa: **€1.500,00**
- 5 – rilascio dei certificati di conformità dell'impianto elettrico, idrico-fognante e riscaldamento: **€1.050,00**
- 6 – SEGNALEZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ: **€1.200,00**

I costi di regolarizzazione nonché le spese di allaccio all'AQP e alla fogna pubblica, sono stati detratti dalla stima del "LOTTO 1".

**A SEGUITO DI ALCUNE DIFFORMITÀ EDILIZIE "NON SANABILI" AL MOMENTO DELLA STIMA, L'ISTRUTTORIA, È DA CONCORDARE CON L'U.T.C. DI ERCHIE.**

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

**"LOTTO 1" – ABITAZIONE AL PIANO TERRA-PRIMO**

Sono state rilevate le seguenti difformità **CATASTALI**:

**1 – PIANO TERRA – stralcio della scala di collegamento al piano primo (DIFFORMITÀ GRAFICA);**

**2 – PIANO PRIMO – ampliamento, ovvero trasformazione in volume di una porzione della veranda, per l'ottenimento di una cucina ed una lavanderia;**

**3 – PIANO PRIMO – modifiche di aperture esterne.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale con procedura DO.C.F.A. da presentare ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, per: “**demolizione parziale**” delle opere non sanabili sotto il profilo edilizio, e “**ristrutturazione**” per le modifiche interne e di aperture esterne da legittimare con S.C.I.A. art. n.37.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

1 – denuncia di variazione catastale con procedura DO.C.F.A.. La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche e tributi speciali catastali: **€.450,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 giorni.

I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal valore di mercato del “LOTTO 1”.

**NOTA BENE: LA VARIAZIONE CATASTALE È SUBORDINATA ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA, FINALIZZATA A RIPRISINARE GLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI IN LOCO DURANTE IL SOPRALLUOGO TECNICO, NON SANABILISOTTO IL PROFILO EDILIZIO, E PER LEGITTIMARE LE MODIFICHE INTERNE E DI APERTURE ESTERNE RISCONTRATE.**

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**Prezzo base: € 58.000,00**

**Offerta minima: € 43.500,00**

**Rilancio minimo: € 1000,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Il predetto bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma del perito geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

## **D E T E R M I N A**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro **le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 13 aprile** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);

**- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**

**- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono** l'offerente ovvero il presentatore. Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero 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., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del

D.M. 227/2015);

**- le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**

- le offerte dovranno essere obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché su [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Le suddette modalità comunque, per comodità, si richiamano sinteticamente:

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA  
"TELEMATICA":**

1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio); se l'offerente risiede fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. n. 32 26.02.2015;

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o

dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero 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., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

**d)** i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

**e)** l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**f)** la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

**3)** Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) 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.

5) 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.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

**8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
- 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 o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore Oxanet.it s.r.l. le cui coordinate sono: **IBAN** IT49H0103079651000011677227 con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere **accreditata** entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

**IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, per cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale; durante il periodo della

gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che non potrà in nessun caso essere superiore a 120 giorni;

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e 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 vendita stessa ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO**

**DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, le spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento;

**nel caso in cui il prezzo a base d'asta sia superiore ad € 80.000, il saldo residuo potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art.569 terzo comma c.p.c. dall'aggiudicazione, purché venga richiesto nell'offerta di acquisto; non è ammessa alcuna rateizzazione del saldo prezzo se non richiesta nell'offerta né alcuna proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo;** qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare*

dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione; nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita - i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.oxanet.it](http://www.oxanet.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e all'indirizzo web del gestore designato per la vendita;

### **RENDE NOTO**

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001, n. 380) 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; che 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; che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti la procedura esecutiva che saranno cancellate a cura e spese della procedura; che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione; che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

### AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto; che, in base a quanto disposto dall'art.161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.; che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., l'estinzione del processo; che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati; che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;
- la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

### INFORMA

- *L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al*

*versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 8 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";*

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;
- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del Professionista delegato.

Brindisi, lì 20/01/26

**Il Professionista Delegato**

**avv. Cataldo Lolli**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

