

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**

Il sottoscritto dott. Francesco Ingenito, in qualità di professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. **57/2023** R.G. Es. Imm., promossa da

- visto il provvedimento di delega del G.E. Dott. S. Sales, emesso in data 20.05.2024;
- vista l'ordinanza del 20.05.2024;
- visti gli artt. 591bis e seguenti e gli artt. 570 e 490 c.p.c.;

**RENDE NOTO**

che, come da ordinanza del 20.05.2024, il Professionista Delegato dott. Francesco Ingenito, ha disposto **la vendita senza incanto per l'udienza del 14.04.2025 alle ore 09:40**, degli immobili in calce descritti, che si terrà dinanzi al sottoscritto professionista delegato **con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona** di cui all'art. 21 del DM n.32 del 26.02.2015, alle condizioni riportate nell'ordinanza di vendita, a cui si rinvia.

In modalità telematica si terranno, dinanzi al sottoscritto professionista delegato, anche le attività riguardanti le deliberazioni sulle offerte e sulle istanze di assegnazione, nonché l'espletamento dell'eventuale gara.

Il gestore della vendita telematica è **ASTALEGALE.NET SPA** che si avvarrà per la vendita del portale **www.spazioaste.it**.

**Condizioni e modalità di vendita**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica, osservando puntualmente le indicazioni fornite con l'ordinanza di vendita e nelle istruzioni ad essa allegate (a cui si rinvia), e inoltre contenute nel "Manuale Utente" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

In particolare l'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale [venditepubbliche.giustizia.it](http://venditepubbliche.giustizia.it) e richiamabile anche attraverso un link presente nel sito del gestore. 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposita casella pec, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre 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 delle offerte, quello del giorno non festivo

precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato. L'offerta si intende 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. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

**Il presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.**

Le offerte successive alla prima sono dichiarate inammissibili.

E' ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti a pena di esclusione (come previsto dall'ordinanza di vendita):

1) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;

2) contabile bancaria attestante il versamento della cauzione 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) la richiesta di agevolazioni fiscali;

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

5) per le persone giuridiche, in aggiunta a quanto innanzi indicato, certificato CCIAA aggiornato (non oltre i 10 giorni antecedenti il deposito dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente,

6) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, in aggiunta a quanto innanzi indicato, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice tutelare;

7) se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, in aggiunta a quanto innanzi indicato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

8) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, in aggiunta a quanto innanzi indicato, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

9) ove l'offerente non voglia sottoscrivere con firma digitale l'offerta, ma voglia inviarla a mezzo "posta elettronica certificata per la vendita telematica" a norma dell'art. 12 DM 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo pec le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione (rilasciata dal gestore della casella pec) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

10) se l'offerta è formulata da più persone, in aggiunta a quanto innanzi indicato, 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 pec comune.

La cauzione, dell'importo di un decimo del prezzo offerto, dovrà essere versata **con congruo anticipo** mediante bonifico bancario (con causale "versamento

cauzione”) sul c/c intestato “ASTALEGALE.NET SPA” ed individuato dall’iban **IT75A0326822300052136399670**.

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto del gestore al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

L’offerta deve essere pari al prezzo base stabilito nell’ordinanza di vendita, ovvero maggiore. L’offerente può proporre anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base stabilito nell’ordinanza di vendita, come di seguito indicato.

L’offerta non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di vendita;
- se inferiore al 75% del prezzo base;
- se l’offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di vendita o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- 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;
- se trattasi di offerta successiva alla prima depositata dallo stesso presentatore;
- se l’offerta non è sottoscritta con firma digitale dall’offerente, laddove sia stata inviata a mezzo PEC comune;
- in caso di invio dell’offerta eseguito a mezzo casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”, se l’offerta non contiene, in calce o in allegato, attestazione rilasciata dal gestore che la detta PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente;

Ai sensi dell’art.572 c.p.c., se il prezzo è pari o superiore al prezzo base stabilito nell’ordinanza di vendita, la stessa è senz’altro accolta: se, invece, il prezzo dell’unica offerta pervenuta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell’ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, si applica l’art. 572 c.3 c.p.c.

Ai sensi del novellato art. 573 c.p.c., se pervengono più offerte si darà luogo ad una GARA, a partire dalla offerta più alta con la modalità SINCRONA TELEMATICA, che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverrà tramite email o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). Ai fini dell’individuazione della migliore offerta si terrà conto di ogni elemento utile indicato nell’offerta e in particolare, in ordine, dell’entità del prezzo, della cauzione prestata, dei tempi del pagamento e infine della data di deposito dell’offerta. La gara dovrà considerarsi chiusa quando sia TRASCORSO UN MINUTO dall’ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c., pari almeno al prezzo base, e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base, non si fa luogo alla vendita e si procede all’assegnazione; qualora siano state presentate poi più offerte, laddove all’esito della gara non si raggiunga almeno il prezzo base, il bene sarà assegnato al creditore istante.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad 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 sul conto corrente intestato al **Professionista Delegato Dott. Francesco Ingenito, Proc. Esec. Imm. N. 57/2023 R. G.** ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili intestati al **Professionista Delegato Dott. Francesco Ingenito, Proc. Esec. Imm. N. 57/2023 R.G.** (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta, e l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento). **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 dall'1/08 al 31/08** (Sent. Cass n 12004/12). L'eventuale eccedenza gli verrà restituita.

Le spese di aggiudicazione sono a carico dell'acquirente.

L'offerta è irrevocabile. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto mentre, in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, gli sarà vietata la partecipazione alle successive aste, relativamente a tutti gli immobili compresi nella presente procedura.

In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza (ex art. 587, 2° co. c.p.c.)

Qualora fra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicato – corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario.

## **DESCRIZIONE IMMOBILI**

### **LOTTO UNO**

Diritto di enfiteusi/livellario su villa bifamiliare sita a San Vito dei Normanni, in contrada Pagliarelle SNC, piano terra, della superficie commerciale di mq. 90,33, censita:

- nel Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 170 sub. 6, cat. A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rend. cat. € 495,80,
- nel Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 168, qualità ficheto 3, superficie 15 are 83 ca, reddito agrario € 6,54, reddito dominicale € 8,18.

**Prezzo base: € 46.000,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 4.600,00 o in ogni caso il 10% del prezzo offerto. Offerta minima € 34.500,00**

**L'immobile è attualmente libero.**

Dalla relazione di stima pubblicata sul sito internet [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) risulta che:

**Pratiche edilizie:**

come emergente dalla perizia in atti, CONCESSIONE EDILIZIA N. 426/A, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA RURALE CON DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, rilasciata il 19/05/1977. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 113/A, per lavori di AMPLIAMENTO DELLA SUP. UTILE ED ACCESSORIA AL FABBRICATO ADIBITO AD USO RESIDENZIALE, rilasciata il 31/05/1989. CONCESSIONE EDILIZIA N. 5310, per lavori di

FRAZIONAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI FORNO A LEGNA, rilasciata il 02/02/1999.

In sintesi, rinviando alla perizia del ing. Marco Grasselli, si segnala la presenza di abusi non sanabili con obbligo di ripristino e di abusi sanabili, per i quali l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

### **LOTTO DUE**

Diritto di enfiteusi/livellario su villa bifamiliare sita a San Vito dei Normanni, in contrada Pagliarelle SNC, piano terra, della superficie commerciale di mq. 90,65, censita:

- nel Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 170 sub. 7, cat. A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rend. cat. € 454,48;
- nel Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 317, qualità ficheto 3, superficie 17 are 09 ca, reddito agrario € 7,06, reddito dominicale € 8,83.

**Prezzo base: € 48.000,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione: € 4.800,00 o in ogni caso il 10% del prezzo offerto. Offerta minima € 36.000,00**

### **L'immobile è attualmente libero.**

Dalla relazione di stima pubblicata sul sito internet [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) risulta che:

#### **Pratiche edilizie:**

come emergente dalla perizia in atti, CONCESSIONE EDILIZIA N. 426/A, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CASA RURALE CON DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI, rilasciata il 19/05/1977. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 113/A, per lavori di AMPLIAMENTO DELLA SUP. UTILE ED ACCESSORIA AL FABBRICATO ADIBITO AD USO RESIDENZIALE, rilasciata il 31/05/1989. CONCESSIONE EDILIZIA N. 5310, per lavori di FRAZIONAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI FORNO A LEGNA, rilasciata il 02/02/1999.

In sintesi, rinviando alla perizia del ing. Marco Grasselli, si segnala la presenza di abusi non sanabili con obbligo di ripristino.

Gli immobili - posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, e come pervenuti all'espropriato – sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica del 28.10.2024 a firma del C.T.U. ing. MARCO GRASSELLI depositata agli atti della procedura esecutiva, 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.

**Per la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta** di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET SPA** inviando una e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattando il numero **02 800 300 21** dalle ore 08.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì escluso i festivi.

Eventuali visite dell'immobile potranno essere concordate con il custode giudiziario, nonché referente della procedura, **dott. Francesco Ingenito (con studio**

**in Brindisi, alla via San G. Bosco n. 87, tel/fax 08311981694, e-mail [studiofrancescoingenito@gmail.com](mailto:studiofrancescoingenito@gmail.com))** che potrà fornire inoltre ulteriori informazioni; le stesse potranno anche essere acquisite direttamente sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it), appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, li 06.02.2025

(f.to digitalmente)  
**Il Professionista Delegato**  
**dott. Francesco Ingenito**