



TRIBUNALE DI BRINDISI

G.E. DOTT. GILIBERTI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 5/2025 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. OLGA SAVARESE

TEL. 335.7888668 EMAIL: AVV.OLGASAVARESE@TISCALI.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'avv. Olga Savarese, con studio in Fasano (BR) alla c.da Torre Spaccata snc, **Cell. 335.7888668**, **P.E.C. savarese.olga@coabrindisi.legalmail.it**, **e-mail avv.olgasavarese@tiscali.it**, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza il 20.11.2025,

AVVISA

che il **giorno 02.03.2026 alle ore 11:00** (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 (09.03.2026) nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma www.gobidreal.it, relativa al gestore Gobid International Auction Group S.r.l. 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 applicabile

LOTTO UNICO:

CORPO A:

Appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO via Principe Amedeo 14, della superficie commerciale di 248,06 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in un appartamento al primo piano, corredato da due vani di servizio ubicati al piano ammezzato, e in un locale deposito con locali di servizio al piano terra.

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'abitazione al primo piano due locali di servizio posti al piano ammezzato, ricavati nella porzione est del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e piano ammezzato, ha un'altezza interna di 2,95 Appartamento; H 2,15 piano ammezzato. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 702 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 241 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Principe Amedeo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Brindisi Repertorio n. 581 il 08/10/2008, trascritto in data 23/10/2008 ai nn. Registro Particolare 15611 e Registro Generale 21394. Coerenze: L'appartamento al piano primo confina a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.lla 702); a ovest con fabbricato di altra proprietà (distinto in NCEU alla p.lla 717 del medesimo foglio); a sud-est in parte con fabbricato di altra proprietà ubicato all'interno della p.lla 720; a est con la propria terrazza esclusiva. Il piano ammezzato confina a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.lla 702); a ovest con fabbricato di altra proprietà (distinto in NCEU alla p.lla 717 del medesimo foglio); sud-est con fabbricato di altra proprietà ubicato all'interno della p.lla 720; a est con il vano scala. Il piano ammezzato costituendo pertinenza esclusiva dell'appartamento, ha il medesimo identificativo catastale di quest'ultimo (sub 11).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.

CORPO A.1:

Deposito artigianale, composto da due porzioni comunicanti, con piccolo w.c. e vano accessorio soprastante, più due locali di servizio sul lato ovest. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 702 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 294 mq, rendita 941,40 Euro, indirizzo catastale: via Principe Amedeo 14, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Brindisi Repertorio n. 581 il 08/10/2008, trascritto in data 23/10/2008 ai nn. Registro Particolare 15611 e Registro Generale 21394 Coerenze: Il Locale deposito confina a nord-ovest con viabilità interna al lotto (p.lla 702); a ovest con androne comune che ospita il vano scala di collegamento ai piani superiori e con i locali di servizio di pertinenza; a sud con fabbricato e area pertinenziale di altra proprietà; a est con area a verde della particella 1983. I locali di servizio, collocati sul lato ovest del fabbricato, confinano a est con l'androne d'ingresso; a sud con fabbricato di altra proprietà; a nord-ovest con la viabilità interna privata; a ovest con fabbricato di altra proprietà. Il locale deposito con i relativi vani di servizio pur risultando censito autonomamente, non presenta autonomia funzionale, poiché al suo interno è collocata la scala di collegamento all'abitazione sovrastante (sub 11). L'androne e il vano scala, che attraversano verticalmente il fabbricato, dividono formalmente il piano terra in due porzioni – il deposito principale, sviluppato verso est, e i locali di servizio, collocati sul lato ovest – ma ne mantengono una continuità strutturale e

distributiva tale da renderli parte integrante dell'unità abitativa al primo piano. Il subalterno 10 deve pertanto intendersi quale pertinenza esclusiva del Corpo A, priva di autonomia funzionale e non suscettibile di utilizzo indipendente, pur disponendo di propri accessi dalla viabilità interna privata del complesso "Aranceto". Ai fini estimativi e descrittivi, tale unità viene definita Corpo A1.

Stato di Possesso:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Pratiche Edilizie:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzione Lavori Edili N. 98/1973, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di "Progetto di una casa di civile abitazione al 1 piano di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** sita in S. Pietro Vernotico alla via Principe Amedeo - Sopraelevazione di abitazione civile.", presentata il 03/11/1973 e rilasciata il 30/05/1974.

Non risulta, invece, alcun titolo edilizio riconducibile alla costruzione originaria del piano terra, la cui realizzazione può presumersi anteriore al 1° settembre 1967. La sua legittimità risulta implicitamente riconosciuta sia dalla licenza edilizia del 1974, che lo rappresenta come "esistente", sia dal provvedimento sindacale prot. n. 5504 del 22/06/1973, con cui veniva autorizzata la demolizione parziale dell'originario corpo edilizio a piano terra.

Presso l'UTC non risultano ulteriori titoli edilizi successivi alla licenza del 1974 (quali sanatorie, condoni edilizi o SCIA alternative al permesso di costruire) idonei a legittimare le difformità urbanistiche, volumetriche, distributive e di superficie riscontrate mediante raffronto tra stato dei luoghi, elaborati progettuali originari e documentazione catastale.

L'analisi comparata delle planimetrie catastali storiche con lo stato dei luoghi evidenzia che le principali difformità — tra cui la realizzazione del piano ammezzato — risultavano già presenti negli accatastamenti del 1976 (primo piano) e del 1977 (piano terra), e sono quindi riconducibili alla fase di esecuzione dei lavori assentiti con la licenza edilizia del 1974.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 80 del 31 gennaio 2008, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

In tale zona è prescritta la conservazione delle destinazioni residenziali attuali e quelle con esse compatibili quali uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commercio al dettaglio, ristoranti, bar e piccoli esercizi artigianali. Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G. Sono consentiti i seguenti interventi diretti,

secondo le definizioni contenute nel RE.: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentiti sostituzioni edilizie di singoli edifici (demolizioni e ricostruzioni o risanamento igienico edilizio) limitate al piano terra e primo piano per un'altezza massima non superiore a ml. 8,50 e If non superiore a quello preesistente e comunque non superiore a *5 mc/mq; Le sopraelevazioni limitate al solo secondo piano fuori terra con una superficie non superiore a quella esistente al piano terra, con una altezza massima totale (piano terra e primo piano) non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di 5 mc/mq. 3) Le nuove costruzioni di singoli edifici limitate al piano terra e primo piano, con un'altezza massima non superiore a ml 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza nuovo edificio e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.

Il RET, allegato al vigente Piano Regolatore Generale, disciplina al Capitolo VII (artt. 49–51) le caratteristiche dei locali ai fini dell'abitabilità e dell'agibilità.

Conformità urbanistico edilizia:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità

PIANO TERRA (sub. 10): Variazione della sagoma planimetrica; Incremento dell'altezza interna e della volumetria; Aumento dello spessore delle murature perimetrali; Modifica delle aperture sui prospetti; Ridistribuzione interna dei locali; Realizzazione di un servizio igienico e di un vano soprastante; Traslazione del corpo scala; Modifica dell'altezza del vano ufficio; Realizzazione di un piano ammezzato costituito da due vani in corrispondenza dell'originario vano adibito a ufficio e del servizio igienico. In sintesi, le opere realizzate hanno determinato un incremento planivolumetrico complessivo del piano terra, pari a + mc 263,24 rispetto al progetto autorizzato, nonché un'alterazione della distribuzione interna e la modifica del prospetto principale, configurando una difformità edilizia di tipo sostanziale rispetto al titolo edilizio di riferimento.

PIANO PRIMO (sub. 11): 1) Variazione della sagoma planimetrica; Aumento della superficie accessoria di ornamento (la terrazza a livello); Traslazione non uniforme delle murature e del corpo scala; Configurazione distributiva interna sensibilmente difforme rispetto a quella autorizzata; Modifica dimensionale dell'originaria "veranda"; Chiusura e trasformazione della veranda esposta a sud-est in vano abitabile; Parziale demolizione dell'originario vano adibito a servizio igienico; Modifica della configurazione del balcone sul prospetto principale; Sostituzione della porta finestra del soggiorno; Trasformazione della finestra della camera da

letto in porta finestra; Trasformazione della porta finestra della cucina in finestra; Sostituzione della muratura d'angolo con apertura continua; Realizzazione di scala esterna sulla terrazza a livello; Aumento dell'altezza all'intradosso. Complessivamente, le modifiche descritte non hanno determinato un incremento volumetrico complessivo, ma una riduzione pari a 72,03 m³

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

Costi di regolarizzazione:

Diritti di segreteria per Accesso agli Atti con estrazione di copie: €.11,69

Onorario professionale per predisposizione pratica edilizia (Accesso agli Atti, verifica della conformità urbanistica, redazione e presentazione del PdCart. 36 DPR 380/01 e Istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: €.4.000,00

Diritti di segreteria per istanza Accertamento di conformità artt. 36 del D.P.R. 380/01: €.116,95

Diritti di segreteria per istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: €.100,00

Sanzione ai sensi dell'art. 36 comma 5 lett. b) D.P.R. 380/01: €.1.032,00

Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01: €.31.272,52

demolizione e smaltimento solaio servizio igienico Locale deposito (quantificazione a corpo data la modesta entità dell'opera): €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore a 12 mesi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

PIANO TERRA (sub 10): Variazione della sagoma planimetrica; Errata rappresentazione del corpo scala e del vano adiacente; Errata rappresentazione della sagoma perimetrale del vano indicato come deposito attrezzi; Omessa rappresentazione delle tramezzature interne per la suddivisione dell'originario locale deposito in ambienti distinti; Omessa rappresentazione del servizio igienico con soprastante vano deposito; Rappresentazione di una fascia perimetrale assimilabile a marciapiede o spazio esterno, che non trova riscontro nello stato reale; Errata rappresentazione dell'apertura sul prospetto nord; errata rappresentazione e ubicazione della porta di accesso; Mancata rappresentazione di una finestra sul prospetto nord; Mancata rappresentazione della porta di accesso da strada del locale attrezzi; Mancata rappresentazione della finestra sul prospetto est.

PIANO PRIMO E AMMEZZATO (SUB 11): Variazione della sagoma planimetrica; errata rappresentazione planimetrica interna; Errata rappresentazione del portico; Errata rappresentazione del servizio igienico; Omessa rappresentazione dei balconi; Errata rappresentazione della sagoma perimetrale del vano indicato come tinello al piano primo e

lavanderia al piano ammezzato; Errata rappresentazione dell'ubicazione della finestra del vano scala; Mancata rappresentazione della finestra del vano soggiorno prospiciente il portico; Errata rappresentazione delle porte-finestre di accesso ai balconi del soggiorno; Errata rappresentazione e ubicazione della porta finestra della camera da letto; Errata rappresentazione della finestra del piano ammezzato; Omessa rappresentazione della scala esterna di accesso al lastrico solare (

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Rilievo con GPS e redazione del Tipo mappale con pratica PREGEO per modifica della sagoma dell'intero fabbricato: €.500,00

Diritti per estrazione del tipo mappale per aggiornamento e presentazione nuovo mappale: : €.105,00

Diritti per presentazione planimetrie catastali (€ 50,00 cad.): €.100,00

Onorario professionale per predisposizione Istanza, predisposizione e presentazione della Variazione catastale di n. 2 unità immobiliari: €.600,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore a 60 giorni dalla conclusione del procedimento amministrativo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato oggetto di stima non risulta conforme al titolo edilizio originario e presenta difformità urbanistiche di tipo minore, consistenti in variazioni planivolumetriche e modifiche interne non autorizzate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della medesima istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, prevista per la regolarizzazione edilizia.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore 12 mesi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Prezzo Base: € 110.900,00 (euro centodiecimilanovecento/00), oltre eventuali imposte e oneri di legge.

Offerta minima: € 83.175,00 (euro ottantatremilacentosettantacinque/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto, oltre eventuali imposte e oneri di legge.

Rilancio minimo: € 2.000,00.

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.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito Arch. Serena Chiarelli 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 23.02.2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 andranno 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.gobidreal.it, www.oxanet.it, www.venditegiudiziarieitalia.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 risieda 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**.

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 minorenne 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 **“GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.”**, **MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, le cui coordinate sono: **IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486**, 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 e 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.gobidreal.it, www.oxanet.it, www.venditegiudiziarieitalia.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 alla 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, 11 dicembre 2025

Il Professionista Delegato