

TRIBUNALE DI BRINDISI  
*Ufficio Esecuzione Immobiliari*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**  
*Ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 26.2.2015*

*Nella procedura esecutiva immobiliare n. 124/2021 R.G.Es. Imm.  
G.E. Dott. Antonio Ivan NATALI*

Il sottoscritto **Dott. Daniele Cassano**, con studio in Brindisi alla Via Benedetto Marzolla n. 51, professionista delegato alla vendita, custode e referente della procedura in epigrafe,  
- vista l'ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa l'8 Aprile 2025 nel procedimento esecutivo immobiliare n. **124/2021 R.G.**,  
- vista la perizia dell'esperto Stimatore del Giudice dell'Esecuzione,  
- visti gli artt. 569, co. 3 c.p.c., 570 c.p.c., 571 c.p.c., 591 bis c.p.c.,  
- vista la nomina del gestore della vendita telematica **Astegiudiziarie** che opererà con il proprio portale,

**AVVISA**

che il giorno **15 Giugno 2026** alle **ore 9,30** presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015, n. 32, dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

Appartamento ad uso abitazione di tipo economica in Ceglie Messapica (BR), via Leonardo Da Vinci, 6, scala "B", int. 3, piano rialzato con accesso a sinistra del pianerottolo; locale cantina di pertinenza al piano seminterrato (con ingresso da corridoio collocato a sinistra del vano scala) distinto con il n. 3. 4 Confina a sud con via Leonardo da Vinci, ad ovest con cortile di proprietà condominiale (confinante con via Leonardo da Vinci), a nord-est con vano scala e altro appartamento riportato nel catasto fabbricati foglio 135 particella 4381 sub 12. La cantina, distinta con il n. 3, confina a nord con cantina n. 5, ad est e sud con corridoio comune, ad ovest con cortile di proprietà condominiale.

*Identificazione catastale*

Catasto fabbricati foglio 135 particella 4381 sub 11 (ex foglio 87 particella 239 sub 11 giusta variazione del 24/11/2014 pratica n. BR0131384 in atti dal 24/11/2014 "bonifica identificativo catastale" n. 52389.1/2014) - via Leonardo Da Vinci n.c. 6, piano s1-t.

Planimetria catastale conforme **parzialmente** allo stato di fatto in quanto non riportata la chiusura di una veranda con vetrata.

*Descrizione*

L'appartamento è situato al piano rialzato di un edificio di 4 piani fuori-terra, che fa parte di una serie di palazzine di edilizia popolare (ex Gescal), costruite all'inizio degli anni 50.



Abitazione costituita da: open space (ingresso, soggiorno pranzo e angolo cottura); disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e bagno; veranda allo stato attuale chiusa con vetrata priva di titolo edilizio, nella quale è collocata la caldaia murale.

Pavimento (escluso bagno e veranda) in monocottura di colore bianco 33x33, con differenza nella veranda, monocottura di colore marrone 20x20, e il bagno 20x20 colore avana. Nel bagno è presente un rivestimento per un'altezza di mt. 2.50 circa con monocottura 20x20 di colore avana, nel quale sono collocate due greche poste su altezze diverse. L'angolo cottura è attrezzato da cucina in muratura con elettrodomestici e lavello da incasso; nello stesso angolo è collocato un caminetto. Gli infissi interni sono di tipo economico in legno smaltato bianco, gli infissi esterni in anticorodal bianco. La vetrata montata a chiusura della veranda, è in anticorodal grigio.

L'altezza interna è di mt. 3,00. Superfici nette: abitazione mq 69,39; veranda mq 9,13; cantina mq 11,60

**Prezzo base € 63.000,00**

**Offerta minima di partecipazione € 47.250,00**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.260,00**

### **Informazioni utili agli offerenti**

**Stato di possesso del bene:** allo stato attuale l'immobile è occupato dalla debitrice

### **Situazione urbanistico-edilizia - pratiche edilizie relative all'immobile:**

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie Veranda chiusa abusivamente per la quale non vi è alcuna possibilità di regolarizzazione in quanto scaduti i termini dell'ultima sanatoria prevista con la legge 269/2003 e non rientra nei parametri dello strumento urbanistico in vigore.

In particolare, non vi è possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Non risulta essere stata presentata alcuna istanza di condono. L'aggiudicatario non potrà presentare l'istanza di sanatoria c.d. ordinaria poiché l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. r del 1985).

Costo della regolarizzazione: € 2.000,00; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

### **Conformità catastale**

Sono presenti difformità catastali. È necessaria la Variazione catastale con procedura docfa per modifiche interne.

Costo della regolarizzazione: € 600,00 per onorario professionale più € 50,00 diritti di segreteria; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

### **Provenienze**



L'edificio è stato costruito da INA–Casa all'inizio degli anni '50 e gestito successivamente da GESCAL.

L'appartamento oggetto della procedura è stato venduto dall'istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Brindisi con Scrittura privata del 28/07/1980 redatta dal Notaio Corrado SCORSONELLI in Brindisi, n. repertorio 260683, registrato al n. 681 il 01/08/1980, trascritto all'Agenzia del territorio di Brindisi il 02/8/1980 al n. 1001 di formalità, a ..... nato a ..... il ..... C.F.: ..... e ..... nata a ..... il ..... C.F.: ..... ciascuno per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

I predetti signori hanno venduto ai signori ..... nato a ..... il ....., C.F.: ..... e ..... nata a ..... il ....., C.F.: ....., a ciascuno per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, tramite atto di compravendita del Notaio Giuseppe Trincherà del 29/01/1990, repertorio n. 2079/1020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ostuni il 13/02/1990 al n. 504, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 08/02/1990 al numero di registro generale 2313 e numero di registro particolare 2134 .

Il predetto Sig. ...., in regime di separazione dei beni, ha ceduto i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura, alla predetta Sig.ra ..... per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Di Persia Luigi del 22/01/2004, repertorio n. 13763/4229, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 30/01/2004 al numero di registro generale 1449 e numero di registro particolare 1196.

Infine, l'immobile è stato venduto dalla predetta Sig.ra ..... agli esecutati, a ciascuno dei quali per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, tramite atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Scialpi Umberto del 20/3/2009 repertorio n. 3040/1940 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 23/3/2009 al numero di registro generale 5362 e numero di registro particolare 3845.

Copia conforme di tale atto è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Brindisi il 25/10/2024 (vedasi allegato n. 6). Si ricorda che con Provvedimento del Tribunale di Brindisi in data 02/05/2017 n. 2458/2016 i coniugi esecutati sono stati autorizzati a vivere separatamente ai sensi dell'art.191 del C.C. (Legge n. 55 del 06/05/2015) sciogliendo la comunione dei beni; il 26/02/2019 ..... hanno presentato ricorso al Tribunale di Brindisi per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio; infine con sentenza del Tribunale di BRINDISI in 11 data 03/06/2019, depositata il 18/06/2019, passata in giudicato il 06/03/2020, N. 975/19, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

L'edificio, di cui fa parte il bene oggetto della procedura, è stato realizzato sulla particella 4381, foglio 135, del Catasto Terreni (vedasi foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata – allegato n. 4.h).

### Iscrizioni

Ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 23.3.2009 al n. 807 particolare, 5363 generale, per € 240.000,00 complessivi, di cui lire 120.000,00 sorte capitale, di durata 30 anni; atto Notaio SCIALPI Umberto del 20/3/2009, repertorio n. 3041/1941, a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni 3, per mutuo fondiario concesso a ..... nato



a ..... il ..... C.F. ...., per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e ..... nata a ..... il ....., C.F. .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà; grava sull'immobile oggetto della presente relazione. 14 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

### **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

1. Pignoramento, atto Tribunale Di Brindisi del 23/11/2017, repertorio n. 448 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 04/01/2018 al numero generale 191 e al numero particolare 166 a favore di ....., nata a ..... il ..... C. F. .... a carico di ..... nata a ..... il ....., C. F. .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; grava sull'immobile oggetto della presente relazione.

2. Pignoramento, atto Tribunale Di Brindisi del 21/6/2021, repertorio n. 1357 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 15/7/2021 al numero generale 13001 e al numero particolare 10385 a favore di ..... nata a ..... il ..... C. F. .... a carico di ..... nata a ..... il ....., C. F. .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; grava sull'immobile oggetto della presente relazione.

3. Pignoramento, atto Tribunale Di Brindisi del 23/4/2024, repertorio n. 1096 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi il 06/5/2024 al numero generale 8637 e al numero particolare 7247 a favore di ..... con sede in Napoli, via ..... per € 128.546,71 oltre interessi e spese fino al soddisfo, a carico di ..... nata a ..... il ..... C. F. .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e di ..... nato a ..... il ..... C. F. ...., per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà; grava sull'immobile oggetto della presente relazione.

### **Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Esiste un regolamento condominiale non trascritto. I condomini sono 8. L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari ad € 335,04, salvo conguaglio, e tale importo non include le spese riguardanti acqua/ fogna /depurazione che vengono quantificate considerando i consumi rilevati dal contatore idrico posto all'interno dell'abitazione. In data 21-10-2024 l'assemblea ha deliberato l'esecuzione di opere di adeguamento dell'impianto elettrico del vano scala condominiale / realizzazione dell'impianto di messa a terra condominiale approvando i relativi preventivi di spesa; il relativo piano di riparto elaborato dall'amministratore del condominio, alla data odierna risulta che deve essere ancora approvato dall'assemblea condominiale.

Al 23/10/2024 dovevano essere pagate le seguenti quote condominiali:

- euro 63,39 come quota a saldo accertato al 31-12-2023;
- euro 251,28 salvo conguaglio come quote ordinarie dal 01-01-2024 al 30-09-2024;
- euro 76,60 salvo conguaglio come quote di acqua/fogna/depurazione anno 2024.



Alla predetta data non vi erano procedimenti giudiziari promossi dall'amministrazione del condominio nei confronti della proprietà dell'immobile per il recupero delle quote condominiali non versate.

Gestore della vendita telematica: **ASTEGIUDIZIARIE**

Referente della procedura e **Professionista Delegato alla Vendita: Dott. Daniele CASSANO**

**Termine prestazione offerta telematica: entro le ore 23,59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato, ossia entro venerdì 12 Giugno 2026**, con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentire l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

#### **Modalità di presentazione dell'offerta telematica**

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

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

**L'offerta telematica di acquisto deve essere trasmessa dal c.d. presentatore dell'offerta entro le ore 23:59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato.** In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), per il tramite di casella di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, in bollo da €16,00, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente oltresia 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 ordinaria, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM 32/15. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (PEC-ID) ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del DM 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma digitale a condizione che: a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione



dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

- 1) Offerta depositata da procuratore legale per persona da nominare a norma dell'articolo 579, ultimo comma, cpc. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere munito di procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata in data antecedente la presentazione della offerta;
- 2) Offerta di più soggetti che intendano presentare una sola offerta congiuntamente. In tale ipotesi gli offerenti devono rilasciare procura, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, a favore dell'offerente che firmerà digitalmente l'offerta. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa.
- 3) Offerta proveniente da minore, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno. Nell'ipotesi in cui l'offerente è un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerente dovrà essere la persona autorizzata dall'Autorità Giudiziaria.
- 4) Offerta proveniente da persona giuridica. Nell'ipotesi in cui l'offerente è una persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società offerente.

Il presentatore, cioè il depositario dell'offerta secondo le modalità di cui sopra, per ciascun lotto può far pervenire una sola offerta e, pertanto, dopo il deposito della prima offerta, le eventuali offerte successive saranno dichiarate inammissibili, con la precisazione che la prima offerta è quella giunta secondo la ricevuta generata in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

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

### Contenuto dell'offerta

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

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'indicazione del codice fiscale, lo stato civile e le generalità del coniuge se coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale e, in ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero del lotto;
- 5) il referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



- 7) il prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- 8) il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese, decorrente dall'aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione, il termine si presume di giorni 120;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 11) recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;
- 12) dichiarazione di volere beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

**- per le persone fisiche:**

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

**- per le persone giuridiche:**

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

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

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

**- per i soggetti extracomunitari:**

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

**- per l'offerta formulata da più persone congiuntamente:**

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



### Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, da versare **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente del gestore telematico intestato a **ASTEGIUDIZIARIE** utilizzando il codice IBAN

**IT 52 H 03268 22300 052849400446**

Il bonifico deve contenere la causale **"versamento cauzione"** (senza nessuna altra indicazione).

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e, comunque, in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione con l'avvertenza che, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Dopo la vendita, la cauzione versata dai non aggiudicatari sarà agli stessi riaccreditata tempestivamente dal gestore della vendita telematica e, comunque, non oltre cinque giorni, mediante bonifico bancario sul codice IBAN utilizzato per il versamento della cauzione, al netto degli oneri bancari di commissione di bonifico posti a carico dell'offerente.

L'importo della cauzione versata sarà invece trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di inadempimento nel versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese.

### Versamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo, dovuto per legge, di € 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal <https://pst.giustizia.it> la ricevuta telematica del bollo acquistato per allegarla all'offerta.

Nel caso di offerta presentata senza bollo si incorrerà in procedure di recupero coatto, con aggravio di spese e sanzioni.

### Offerta minima di partecipazione

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

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

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



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

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

L'offerta telematica sarà altresì esclusa nelle seguenti ipotesi:

- se il presentatore deposita più offerte per il medesimo lotto, oltre il limite della prima offerta trasmessa;
- se l'offerta non è sottoscritta digitalmente dall'offerente qualora venga inviata a mezzo PEC ordinaria;
- se trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata dal gestore, qualora non contenga, in calce o in allegato, l'attestazione rilasciata dal gestore che la detta PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- se, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita.

#### **Modalità operative di svolgimento dell'asta telematica sincrona**

Gli offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata), parteciperanno alle operazioni di vendita senza comparire innanzi al professionista delegato ma collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

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

Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto della medesima procedura), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, agli offerenti che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto

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

In caso di unica offerta valida:

- si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza on line dell'offerente se l'unica offerta è valida;
  - se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, l'offerta unica è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante, a meno che il delegato non rimetta gli atti al GE laddove ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
- In caso di più offerte valide proposte per il medesimo bene il professionista delegato indirà la gara telematica a partire dalla offerta più alta, previa acquisizione della adesione degli ammessi alla gara.



Nel caso di adesione alla gara, ciascun partecipante potrà effettuare rilanci in aumento nella misura minima indicata nel presente avviso, entro un tempo massimo di UN MINUTO dal rilancio precedente. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione per il prezzo base e, all'esito della gara, il prezzo raggiunto risulta inferiore al prezzo base d'asta non si farà luogo alla aggiudicazione ma si procederà, in ogni caso, all'assegnazione.

In difetto di adesioni alla gara e/o offerte in aumento, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha depositato l'offerta migliore, anche se off line. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione versata e al tempo del pagamento del versamento del prezzo indicato nella domanda. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono il bene è aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta per primo in ordine di tempo. Laddove invece risulti depositata un'istanza di assegnazione da parte del creditore, l'aggiudicazione potrà avere luogo solo ove l'offerta migliore sia comunque pari o superiore al prezzo base.

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

**Alle operazioni di vendita possono assistere solo i soggetti autorizzati dal Giudice.**

#### **Mancato funzionamento dei sistemi informatici**

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

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

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

#### **Versamento del saldo prezzo e delle spese**

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00, **improrogabilmente** entro 120 giorni dall'aggiudicazione, (termine perentorio – Cass., n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifici bancari sui conti correnti intestati alla procedura (conto vendita-conto spese), utilizzando i codici IBAN che saranno comunicati dal professionista delegato all'esito della aggiudicazione, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento) intestati al "*Tribunale di Brindisi, Proc. n. 124/2021 P.D. Dott. Daniele Cassano*".



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 (Cass., n. 12004/12).

Il prezzo residuo, previo decreto di autorizzazione emesso dal G.E, 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, qualora la rateazione sia stata richiesta nell'offerta di acquisto e ricorrano giustificati motivi.

Il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che non ha ancora versato il prezzo e le spese, qualora questi ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile aggiudicato a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal delegato su autorizzazione del giudice, entro trenta giorni dall'adozione del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Il mancato deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento nel termine stabilito, comporterà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà la cauzione a titolo di multa. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà inoltre tenuto al pagamento della differenza tra il suo prezzo di aggiudicazione e il minor prezzo realizzato dalla vendita successiva (art. 587 c.p.c.).

Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario, ammesso al versamento rateale, che non ha versato anche una sola rata; in tal caso il giudice dispone la perdita a titolo di multa sia della cauzione che delle rate già versate. Con lo stesso decreto il giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso anticipato di rilasciare l'immobile. Il decreto è attuato dal custode a norma dell'art 560 comma 4.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura) e il 50% del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento, le relative spese generali, Iva e Cap come liquidate dal Giudice. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa (D.M. 227/2015). Il professionista delegato emetterà fattura in favore dell'aggiudicatario delle spese e compensi liquidati dal giudice in suo favore.

All'esito delle predette operazioni, l'eventuale eccedenza delle spese di trasferimento versate gli verrà restituita.

Si precisa che, ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato in tempo utile. In tale ultima ipotesi le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto in tal caso al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca in favore dell'istituto di credito mutuante.

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

### **Disciplina della pubblicità delle vendite delegate**



Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e sul sito di Astalegale.net anche del verbale di fissazione e dell'elaborato peritale (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati), oltre che sul mensile NEWSPAPER, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

### AVVERTE

che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nella relazione peritale in atti e che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio professionale, ad esclusione del deposito telematico delle offerte e delle operazioni di vendita che saranno svolte in Tribunale.

### RENDE NOTO

che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta in data 14/01/2025 dall'Ing. Roberto SERAFINO, esperto stimatore nominato dal Giudice, depositata nella stessa data agli atti della procedura e da intendersi qui richiamata per intero e trascritta, della quale l'offerente deve prendere comunque visione anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali per una compiuta illustrazione degli stessi.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto con l'avvertenza che eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati, nel termine di giorni centoventi dalla comunicazione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'offerente, con il deposito della offerta di acquisto, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, avendo preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle dell'elaborato peritale anche in ordine agli impianti, dispensa pertanto la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, le cui incombenze resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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



condominali 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti cancellabili che, se esistenti al momento della vendita, saranno, ove possibile, cancellate a spese e cura della procedura.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet **[www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it)** e **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**

### ASSISTENZA

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura) cui rivolgersi per informazioni relative al bene posto in vendita.

Per quanto invece attiene la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica inviando una e-mail all'indirizzo **[assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)** oppure contattando il numero **0586.20141** dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il Custode Giudiziario, Dott. Daniele CASSANO (PEC [daniele\\_cassano@pec.it](mailto:daniele_cassano@pec.it) - Tel.: cell.328 4186895).

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

Brindisi, 3.4.2026

Il Professionista Delegato alla Vendita  
Dott. Daniele Cassano

