



TRIBUNALE DI BRINDISI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 591 bis c.p.c. e 24 del D.M. 26.2.2015, num. 32

nella procedura esecutiva immobiliare n. 119 / 2025 R.G.Es.

G.Es. Dott. Antonio NATALI

Il sottoscritto Avv, Cesare EPIFANI in qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare n. 119/2025 R.G.Es.;

- vista l' Ordinanza di Vendita Delegata ex art. 591 bis cpc del 10/03/2026, con cui il G.Es. lo nominava, anche, quale p.d. della medesima procedura e disponeva la vendita telematica asincrona, di cui all'art. 24 del D.M. 26/02/2015 num. 32, per i beni immobili pignorati costituente Lotto Unico come descritto a seguire;

- vista la perizia del Consulente Tecnico, Geom. Orazio Alessandro, del 22/12/2025;

- visti gli artt. 569, 576, 559 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 20/07/2026 alle ore 12:00 si svolgerà il **PRIMO ESPERIMENTO** della vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del Lotto Unico descritto a seguire, tramite il sito internet **www.gobidreal.it**, per mezzo del gestore della vendita telematica Gobid srl designato dall'ill.mo Sig. G.Es., **(l'eventuale gara tra gli offerenti avrà inizio nel momento in cui saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il 27/07/2026 ore 12:00, nel medesimo orario in cui è iniziata) :**

LOTTO UNICO

I cespiti oggetto di pignoramento, costituenti lotto unico, sono rappresentati da un complesso masserizio interamente recintato per una estensione di circa mq 2400, oltre terreni agricoli circostanti e pertinenziali, per una superficie fondiaria complessiva di 36 ettari ed 80 are, come descritti a seguire :

- **MASSERIA** e Terreni Agricoli a MESAGNE in Contrada Quercia, della superficie commerciale di 1.028,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale foglio 73 particella 172 subalterno 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale,

CONTRADA QUERCIA, piano: T;

- **terreno agricolo**, coltura Seminativo, identificazione catastale foglio 73 particella 65 (catasto terreni), partita 177880, qualità/classe SEMINATIVO di Classe 3, superficie 66.953, reddito agrario 172,89 €, reddito dominicale 345,78 €;
- **terreno agricolo**, coltura Seminativo. Identificazione catastale: foglio 73 particella 50 (catasto terreni), partita 20669, superficie 32.980, reddito agrario 85,26 €, reddito dominicale 170,37 €. La suddetta particella è divisa catastalmente in:
 - porzione AA di superficie mq 32807, di qualità Seminativo di classe 3, con Reddito Dominicale di € 169,43 e Reddito Agrario di € 84,72;
 - porzione AB di superficie mq 173, di qualità Uliveto di classe 2, con Reddito Dominicale di € 0,94 e Reddito Agrario di € 0,54;
- **terreno agricolo**, coltura Seminativo, Identificazione catastale al foglio 73 particella 51 (catasto terreni), partita 20669, qualità/classe Seminativo - Pascolo, superficie 8.508, reddito agrario 20,34 €, reddito dominicale 45,82 €. La suddetta particella catastalmente è divisa in:
 - porzione AA, di qualità Seminativo classe 2, di superficie mq 6653, con Reddito Dominicale € 42,95 e Reddito Agrario € 18,90;
 - porzione AB, di qualità Pascolo classe 1, di superficie mq 1855, con Reddito Dominicale € 2,87 e Reddito Agrario € 1,44;
- **terreno agricolo**, coltura Seminativo, Identificazione catastale al foglio 73 particella 93 (catasto terreni), partita 20669, qualità/classe Seminativo cl. 2 - Uliveto cl. 2, superficie 49.592, reddito agrario 140,88 €, reddito dominicale 320,10 €. La suddetta particella catastalmente è divisa in:
 - porzione AA, di superficie mq 49537, di qualità Seminativo di classe 2, con Reddito Dominicale € 319,80 e Reddito Agrario di € 140,71;
 - porzione AB, di qualità Uliveto classe 2, di superficie mq 55, con Reddito Dominicale € 0,30 e Reddito Agrario € 0,17;
- **terreno agricolo**, coltura Seminativo. Identificazione catastale foglio 73 particella 94 (catasto terreni), partita 20669, qualità/classe Seminativo classe 3, superficie 13.072, reddito agrario 33,76 € reddito dominicale 67,51 €;
- **terreno agricolo**, coltura Seminativo - Vigneto a tendone. Identificazione catastale al foglio 86 particella 1 (catasto terreni), partita 20669, qualità/classe Seminativo classe 4, superficie 69272, reddito agrario 160,99 €, reddito dominicale 214,66 €;

-
- **terreno agricolo**, coltura Seminativo - Vigneto a tendone, Identificazione catastale al foglio

86 particella 2 (catasto terreni), partita 177880, qualità/classe Seminativo classe 3, superficie 76.288, reddito agrario 197,00 €, reddito dominicale 393,99 €;

- **terreno agricolo**, coltura Seminativo. Identificazione catastale al foglio 86 particella 3 (catasto terreni), partita 177880, qualità/classe Seminativo cl.3, Vigneto cl. 3, superficie 7.386, reddito agrario 19,17 €, reddito dominicale 38,29 €; La suddetta particella catastalmente è divisa in:
 - *porzione AA* di qualità Seminativo classe 3, di superficie mq 7360, Reddito Dominicale € 38,01 e Reddito Agrario € 19,01;
 - *porzione AB* di qualità Vigneto classe 3, di superficie mq 26, Reddito Dominicale € 0,28 e Reddito Agrario € 0,16;
- **terreno agricolo**, coltura Seminativo, identificazione catastale al foglio 86 particella 35 (catasto terreni), partita 20669, qualità/classe Seminativo classe 4, superficie 6765, reddito agrario 15,72 €, reddito dominicale 20,96 €;
- **terreno agricolo**, coltura Seminativo. Identificazione catastale al foglio 86 particella 36 (catasto terreni), partita 20669, qualità/classe Seminativo classe 4, superficie 37200, reddito agrario 86,45 €, reddito dominicale 115,27 €;
- **altro fabbricato**, composto da ex cabina elettrica. Identificazione catastale al foglio 86 particella 47 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: Contrada Quercia, piano: T. Detto fabbricato rurale è accatastato come unità collabente (categoria F/2) in condizioni di degrado, non abitabile e senza reddito catastale.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del CTU, l'intero compendio immobiliare, rappresentato dal presente Lotto 1, risultava occupato dalla parte esecutata.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

CARATTERISTICHE DELLA MASSERIA

La masseria, per caratteristiche architettoniche e pregio storico testimoniale, ricade in area di

tutela individuata dalle N.T.A del P.R.G. comunale come “Ambito di interesse paesaggistico-rurale” o assimilabile, che impone la conservazione dei caratteri tipologici originari e l’eventuale recupero mediante interventi di restauro conservativo.

Eventuali opere di recupero o ricostruzione saranno subordinate alla preventiva autorizzazione da parte degli enti competenti, in conformità alle prescrizioni dettate dal piano paesaggistico territoriale (P.P.T.R. Puglia).

Il vincolo paesaggistico e di tutela storico-ambientale non preclude l’utilizzo agricolo dei terreni né il recupero della masseria, ma impone specifiche modalità esecutive e progettuali, nonché la conservazione delle tipologie, dei materiali e delle volumetrie originarie.

E’ da segnalare che alcune particelle catastali (p.lle 50, 51, 93 del foglio 73; p.lla 3 del foglio 86) risultano beneficiarie di aiuti comunitari riconducibili alla Politica Agricola Comune (PAC), uno strumento della Unione Europea per il sostegno all’agricoltura, che interviene con misure per lo sviluppo rurale tramite pagamenti diretti agli agricoltori. L’obiettivo è garantire la redditività delle aziende agricole, promuovere pratiche sostenibili e valorizzare il paesaggio rurale del territorio.

Tali incentivi sono gestiti e controllati a livello nazionale dall’Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA). Pertanto, la titolarità di contributi PAC non comporta alcun diritto reale sui beni fondiari, ma costituisce un elemento informativo utile ai fini della ricostruzione dell’effettivo utilizzo agricolo e della valutazione della redditività potenziale dei fondi.

A tal proposito, sono stati trasferiti i diritti PAC per l’integrazione della produzione di olio. Tali titoli ordinari, riguardanti rispettivamente le particelle catastali menzionate e riportate nella sezione catastale della presente relazione, consistono in n. 36 titoli (dal n. 0006518955 al n. 00006518991), come risulta dal Registro Nazionale Titoli-riforma PAC 2015-2020 campagna 2017, come debitamente riportato nell’atto di provenienza e nella relazione fornita dal CTP.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico Edilizia)

Non risultano reperibili atti o documenti comprovanti i titoli edilizi originari (licenze, concessioni o permessi di costruire), circostanza del tutto coerente con l’epoca di realizzazione del manufatto XIX secolo), antecedente all’introduzione della disciplina urbanistica nazionale (L. 1150/1942 e successive). Dall’osservazione diretta e dal raffronto aerofotogrammetrico non si evincono interventi edilizi recenti o modificazioni planivolumetriche tali da richiedere titoli abilitativi successivi (DIA, SCIA o Permesso di Costruire). Pertanto, si ritiene che l’impianto originario della masseria sia da considerarsi legittimamente edificato per “presunzione di legittimità storica”,

tipica dei manufatti rurali d'epoca anteriore al 1942, salvo diversa documentazione non reperibile presso gli archivi comunali. La costruzione, per quanto fatiscente e parzialmente crollata, può ritenersi non in contrasto con la normativa edilizia vigente alla data di realizzazione, in assenza di evidenze di abusi edilizi recenti.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA (normativa di riferimento: D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 e Circolare dell'Agencia del Territorio n. 4/T del 29 ottobre 2009)

Dalle visure in atti nel Catasto Fabbricati risulta che tutte le unità immobiliari, costituenti il corpo masserizia e ricadenti all'interno della cinta muraria, sono classificate con categoria F/2 - unità collabenti, in quanto prive dei requisiti di funzionalità e inidonee a produrre reddito.

Questa situazione è riferita solamente alle Categorie fittizie (tipo F), istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 e disciplinate dalle Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, n. 1/T dell'8 maggio 2009 dell'Agencia del Territorio e n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell'Agencia delle Entrate.

Nel Catasto Fabbricati non risultano planimetrie depositate, circostanza coerente con la classificazione fittizia della categoria F/2, la quale non comporta attribuzione di rendita catastale. Tale censimento risulta conforme alla normativa vigente, pertanto, la situazione catastale attuale dei fabbricati è da ritenersi formalmente conforme alla reale consistenza e allo stato di fatto dei luoghi.

CONFORMITÀ URBANISTICA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico Edilizia)

Il complesso ricade in zona agricola secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G./P.U.G. del Comune di Mesagne). Le caratteristiche tipologiche e funzionali del manufatto risultano compatibili con la destinazione d'uso agricola della zona, non emergendo elementi di difformità urbanistica sostanziale. Non si rilevano mutamenti di destinazione d'uso, ampliamenti o sopraelevazioni realizzate in epoca recente. Dunque, l'immobile è sicuramente conforme al regime urbanistico di zona agricola, con la precisazione che la mancanza di documentazione amministrativa non consente una piena verifica formale della legittimità, ma solo una presunzione di conformità sostanziale per vetustà e compatibilità d'uso.

PREZZO IMMOBILE IN VENDITA

| | |
|---|---------------------|
| Prezzo base | € 386.700,00 |
| Offerta Minima | € 328.695,00 |
| Cauzione ex art. 569 comma 3 c.p.c | € 32.869,50 |

INFORMAZIONI UTILI AGLI OFFERENTI

CAUZIONE

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "ASTA", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

*Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **Gobid International Auction Group Srl con IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486** .*

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

*Le formalità pubblicitarie previste sono effettuate sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia di stima, e documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche viene effettuata nei termini previsti ex art. 490 cpc, prima della data fissata per l'esperimento di vendita. Ulteriori siti internet individuati per la pubblicità della vendita sono quelli di **Abilio Spa, Oxanet.it srl, Gobid srl**.*

MODALITÀ E TERMINI DI PARTECIPAZIONE GARA

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <i>Termine presentazione offerte</i> | 13/07/2026 | ore 12:00 |
| <i>Modalità gara</i> | Asincrona Telematica | |
| <i>Inizio gara</i> | 20/07/2026 | ore 12:00 |
| <i>Termine gara</i> | 27/07/2026 | ore 12:00 |
| <i>Cauzione</i> | 10 % del prezzo offerto | |

AVVERTENZE

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso di Vendita, nell'Ordinanza di Vendita a firma del Giudice, nella Perizia di Stima a firma del C.T.U.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, costituenti il Lotto Unico, 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;

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, 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.

Per i beni 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.

ASSISTENZA TECNICA

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@gobidgroup.com, oppure contattare l'assistenza al seguente numero di telefono 02 86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 nei giorni feriali.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

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

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

a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio); se l'offerente risiede fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. 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 nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp), **entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo** (esclusi: sabati, domeniche e festivi) **anticipato a quello fissato nell'avviso si 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 (il gestore della vendita telematica in questo caso è tenuto a comunicare via pec tale mancato funzionamento al professionista delegato), l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto delle modalità indicate sul portale ministeriale (pvp) all'indirizzo del professionista delegato, indirizzo pec 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 della vendita telematica 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare una cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario UNICO sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita **Gobid International Auction Group Srl.** alle coordinate **IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 0041 4486** entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello indicato nell'avviso di vendita telematica. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte a delibazione sulle stesse il Gestore non riscontrerà l'avvenuto accredito della somma, la cauzione verrà considerata come non validamente prestata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la **dicitura "ASTA"**, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi

noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara).

Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita (al netto degli eventuali oneri bancari).

9) In via alternativa, ai fini dell'invio l'offerta potrà essere:

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; 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). Si precisa che tale seconda 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, D.M. n. 32 del 2015.

- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero la persona fisica munita di casella pec e firma digitale all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione.

Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita; in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta ma allegata alla dichiarazione di nomina che sarà depositata successivamente al Professionista Delegato entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei (tre) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate 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 5 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.

Si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

ESAME DELLE OFFERTE

Il Professionista Delegato provvederà, solo nella data e nell'ora indicate dall'avviso di vendita, all'esame delle offerte e allo svolgimento della eventuale gara in forma esclusivamente "da remoto" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui avranno accesso solo offerenti ammessi e i soggetti autorizzati.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà la data di accredito dell'importo della cauzione, la cui contabile dovrà essere allegata all'offerta, a pena di inammissibilità;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;

- dichiarerà eventualmente aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- per il caso in cui vi siano PIÙ OFFERTE VALIDE, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a procedere:

a) in primo luogo, e in ogni caso alla gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

In questo **caso le offerte minime in aumento saranno pari** ad euro 1000 per gli immobili con valore d'asta fino ad euro 100.000, ad euro 2000 per immobili con valore d'asta superiore e sino ad euro 300.000, **ad euro 4000 per gli immobili con valore d'asta superiore e sino ad euro 500.000;** ad euro 5000 per gli immobili con valore d'asta superiore;

Qualora le offerte risultassero tutte inferiori al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo VALORE ASTA), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista non darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di rilanci degli offerenti e a meno che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il Professionista delegato aggiudicherà a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la **modalità della gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata sulla piattaforma di gara utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo;

- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata;** Nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale.

- Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. “dell'ultimo minuto” e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

- Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti);

- al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

A questo punto il Professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

- Per il caso in cui vi sia una **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta sarà pari o superiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) e cioè con riduzione sino ad un massimo di un $\frac{1}{4}$ del prezzo **VALORE ASTA**, in assenza di istanze di assegnazione, l'offerta sarà accolta. Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., dunque al valore di stima, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

c) il mancato collegamento “on line” dell’unico offerente non pregiudica l’aggiudicazione che avverrà ugualmente in suo favore.

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 la ricevuta telematica del bollo acquistato dal <https://pst.giustizia.it> e l’allega all’offerta. Nel caso di offerta presentata senza bollo si incorrerà in procedure di recupero coatto, con aggravio di spese e sanzioni.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione nella vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata ai sensi dell’art. 571 c.p.c.).

L’aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, il residuo prezzo e l’importo delle spese necessarie per il trasferimento detratto l’importo per cauzione già versato. Ai fini dell’art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo. L’aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall’aggiudicazione, dovrà versare altresì – a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e/o bonifico sul conto corrente della procedura l’importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, nonché in favore del P.D. il 50% del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. Solo all’esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Se l’esecuzione forzata si svolge su impulso o con l’intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art. 58 della Legge Bancaria), l’aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento,

ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento a suo carico, il cui importo verrà indicato dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento. Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. comma 7, *“se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo”* entro il termine di 5 giorni dalla scadenza del termine per saldare il prezzo.

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 nella propria domanda di partecipazione tale circostanza; entro il termine fissato per il versamento del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura, ovvero mediante consegna di assegno circolare al delegato. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 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 del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di... da parte di... a fronte del contratto di mutuo a rogito... e che le parti mutuante e mutuataro 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'articolo 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 della aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo.

Nell'ipotesi 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.

L'aggiudicatario, nel caso di pagamento rateale del prezzo, può presentare richiesta di immissione anticipata 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 rilasci garanzie e 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.

Gli interessati alla vendita possono chiedere di visionare il lotto immobiliare, sia attraverso prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, che contattando il Professionista Delegato alla vendita, Avv. Cesare Epifani, con studio in Ceglie Messapica (Br), Via Leonardo Da Vinci num. 53, telefono cell. 3382691537, telefono fisso 0831/377339, mail avv.cesarepifani@libero.it.

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

Il professionista delegato

Ceglie Messapica (Br) - Brindisi, li 24/04/2026