

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**UFFICIO CONTENZIOSO CIVILE**  
**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 di divisione beni ereditari n. 5005/2019 R.G. – **G.I. Dott. Antonio Ivan Natali**, i sottoscritti **Avv.ti Gianluca Sardella**, con studio in Fasano (BR) alla traversa via Colonna n.1, e **Vincenzo Tanzarella**, con studio in Ostuni (BR) al Corso Mazzini n. 139, Professionisti Delegati alla vendita e referenti della procedura in epigrafe;

- vista l'ordinanza di vendita delegata semplificatoria ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa il 08/05/2025 nella procedura divisione beni ereditari n°5005/2019 R.G. promossa da XXX nei confronti YYY;

- vista la perizia e le successive integrazioni dei Consulenti Tecnici del Giudice Istruttore;

- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

- vista l'ordinanza resa all'udienza del 22 ottobre 2025 con la quale, a parziale modificazione dell'Ordinanza di vendita delegata, si escludeva la vendita dei soli lotti 12), 15) e 16);

- vista l'ordinanza del 6.02.2026 del G.I. con la quale, tra l'altro, autorizzava la nuova vendita;

- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET che opererà con il proprio portale;

**AVVISA**

che il giorno **6 luglio 2026, alle ore 11:00** 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, del seguente bene immobile:

**LOTTO n. 6**

*“Piena e intera proprietà, pari a 18/18, di abitazione sita a Fasano in via Perna n. 45 piano primo. È una abitazione a piano primo, zona centrale di Fasano, costituita da un unico vano con balcone cui si accede, dalla pubblica via, mediante un'unica rampa di scala; vi è inoltre un piccolo bagno ricavato nel vano scala che conduce al terrazzo; il tutto per una estensione di circa 28 mq h= 3,40 m. L'immobile si sviluppa su unico piano, posto al piano primo.*

*Identificazione catastale: Foglio 30, particella 233, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2, mq 28, RC € 64,04”;*

Prezzo base: € 19.600,00

Offerta minima di partecipazione: NON CONSENTITA GIUSTA ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 392,00

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET

Referente della procedura: **Professionisti Delegati Avv.ti Gianluca Sardella e Vincenzo Tanzarella**

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

#### INFORMAZIONI UTILI AGLI OFFERENTI

Stato di detenzione: al momento del sopralluogo dei sottoscritti Professionisti Delegato e custodi giudiziari (in data 2.12.2022), l'immobile non risultava occupato.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: immobile ante 1967.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia/urbanistica: l'immobile costruito ante 1967, manca di agibilità;

Conformità catastale: immobile conforme alle risultanze catastali.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

### **LOTTO n. 7**

*“Piena e intera proprietà, pari a 18/18, di Locale commerciale sito a Fasano in via Perna n.47, piano terra. Altro ingresso da via Marzolla. Si tratta di un unico locale commerciale, al piano terra della centrale via Perna civ. 47, ma con accesso anche da via Marzolla; è collegato all’abitazione al primo piano con una porta che accede alla scala di cui al civico 45 di Via Perna; il locale è di 25, 00 mq circa. L’immobile si sviluppa su unico piano, posto al piano terra. Identificazione catastale: Foglio 30, particella 233, sub. 2, categoria C/1, classe 4, mq 25, RC € 399,47”;*

Prezzo base: € 25.000,00

Offerta minima di partecipazione: **NON CONSENTITA GIUSTA ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA**

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

Gestore della vendita telematica: **ASTALEGALE.NET**

Referente della procedura: **Professionisti Delegati Avv.ti Gianluca Sardella e Vincenzo Tanzarella**

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

#### INFORMAZIONI UTILI AGLI OFFERENTI

Stato di detenzione: al momento del sopralluogo dei sottoscritti Professionisti Delegato e custodi giudiziari (in data 2.12.2022), l’immobile non risultava occupato.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: immobile ante 1967.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia/urbanistica: l'immobile costruito ante 1967, manca di agibilità;

Conformità catastale: immobile conforme alle risultanze catastali.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

**LOTTO n. 11**

*“Piena e intera proprietà, pari a 18/18, di Abitazione sita a Fasano Via Adami n. 32, piano terra. E' un unico locale al piano terra, quasi seminterrato, ubicato nel centro di Fasano della superficie di 19 mq destinato ad abitazione. L'immobile si sviluppa su unico piano, posto al piano terra. Identificazione catastale: Foglio 30, particella 160, sub. 2, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 1, mq 19, RC € 48,55”;*

Prezzo base: € 14.250,00

Offerta minima di partecipazione: **NON CONSENTITA GIUSTA ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA**

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 285,00

Gestore della vendita telematica: **ASTALEGALE.NET**

Referente della procedura: **Professionisti Delegati Avv.ti Gianluca Sardella e Vincenzo Tanzarella**

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

INFORMAZIONI UTILI AGLI OFFERENTI

Stato di detenzione: al momento del sopralluogo dei sottoscritti Professionisti Delegato e custodi giudiziari (in data 2.12.2022), l'immobile non risultava occupato.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: immobile ante 1967.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia/urbanistica: l'immobile costruito ante 1967;

Conformità catastale: immobile conforme alle risultanze catastali.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

#### **LOTTO n. 14**

*“Piena e intera proprietà, pari a 18/18, di Abitazione sita a Fasano strada vicinale Monte Abete Contrada Laureto identificata Piano terra. Trattasi di abitazione unica con ampia veranda costituita da ingresso/cucina, tre vani letto, bagno e ripostiglio; il tutto per una estensione di circa 93 mq. L'immobile si sviluppa su unico piano. Identificazione catastale: Foglio 62, particella 1001, sub. 1, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 5,5, sup. cat. mq 93, RC € 497,09”;*

Prezzo base: € 94.600,00

Offerta minima di partecipazione: NON CONSENTITA GIUSTA ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.892,00

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET

Referente della procedura: Professionisti Delegati Avv.ti Gianluca Sardella e Vincenzo

## **Tanzarella**

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

### INFORMAZIONI UTILI AGLI OFFERENTI

Stato di detenzione: al momento del sopralluogo dei sottoscritti Professionisti Delegato e custodi giudiziari (in data 2.12.2022), l'immobile non risultava occupato.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia/urbanistica: conforme;

Conformità catastale: immobile conforme alle risultanze catastali.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia/urbanistica: conforme;

Conformità catastale: immobile conforme alle risultanze catastali.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Emanuele Giaccari e successive integrazioni.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PER LA VENDITA TELEMATICA**

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita per-

ché gli è vietato, potrà presentare un'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni ivi riportate e, peraltro, allegate all'ordinanza di vendita. Nella pagina web ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. e nel relativo allegato "MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA", che si allega, nuovamente anche al presente avviso, ai quali ci si riporta integralmente e che devono essere letti e conosciuti dall'offerente.

L'offerta deve essere redatta mediante 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 "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 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 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'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. 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 dell'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-2 code 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 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;
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- 9) l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 10) recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le

vie brevi;

- 11) dichiarazione di volere beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita. Nello specifico, al fine della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

per le persone fisiche

- 1) copia fotostatica di un 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 copia del codice fiscale del coniuge;

per le persone giuridiche

- 1) copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- 2) copia del certificato CCIAA aggiornato non oltre i 10 giorni antecedenti il deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;
- 3) 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:

- 1) 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;
- 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 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:

- 1) 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:

- 1) 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 ASTALEGALE.NET S.P.A. acceso presso Banca Sella – Succ. Telematiche, utilizzando il codice IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670. Il bonifico deve contenere la causale “versamento cauzione” (senza nessun'altra indicazione). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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 (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, 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 bonifi-

co 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**

Non consentita giusta Ordinanza di vendita delegata.

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

- se perviene oltre il termine di scadenza sopra stabilito;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, nella misura e con la tempistica indicata;

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 dal 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;

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 TRE MINUTI 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 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 dell'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 daranno 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 della 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, dedotta la cauzione, e oltre IVA se dovuta per legge, 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 Brin-**

**disi, Proc. Civ. n. 5005/19 P.D. Avv. Gianluca Sardella - Avv. Vincenzo Tanzarella”.**

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 dal 1/08 al 31/08 (*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 prezzo e delle spese di trasferimento nel termine stabilito, comporterà la revoca dell’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 c.p.c..

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 cod. civ., 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 di 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 rifissazione 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 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sul-

le parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge e nella consistenza tecnica indicata nella perizia e successive integrazioni redatta dall'Ing. Emanuele Giaccari, esperto stimatore nominato dal Giudice depositata agli atti della procedura esecutiva e da intendersi qui richiamata per intero e trascritta, in ogni sua parte, della quale l'offerente deve prenderne 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 descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 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 degli 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.

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

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita a cui espressamente si rimanda l'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni sarà disponibile per la consultazione degli immobili posti in vendita sui siti internet [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

### **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 attiene alla richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A. inviando una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattando il numero 848.780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00 tutti i giorni, esclusi sabato, festivi e prefestivi.

\*\*\*\*\*

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 i Custodi Giudiziari **Avv. Gianluca Sardella**, con studio in Fasano (BR), traversa via Colonna n. 1 Tel. 080/4413125 - 392.5651365 (e-mail: [segreteria@studiolegalesardella.it](mailto:segreteria@studiolegalesardella.it) – pec: [gianluca.sardella@mpspec.it](mailto:gianluca.sardella@mpspec.it)), e **Avv. Vincenzo Tanzarella**, con studio in Ostuni al corso Mazzini 139 Tel. 0831.361118, Mob. 368.3188688, mail: [vitanz@libero.it](mailto:vitanz@libero.it), oltre ad essere direttamente acquisite sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si rimanda alle disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita e alle vigenti norme di legge.

Fasano-Ostuni (BR), lì 16 marzo 2026

I Professionisti Delegati

**Avv. Gianluca Sardella**

**Avv. Vincenzo Tanzarella**