



TRIBUNALE DI BRINDISI

Sezione Civile

Il Giudice Designato dott. Francesco Giliberti

Proc. n. 2640/2023

Il Giudice Designato, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13.11.2025;
rilevato che allo stato non vi sono margini per una definizione bonaria del giudizio;
ritenuto disporre la vendita dei beni caduti in comunione, con delega alle operazioni ex art. 591 bis c.p.c., in quanto non si ravvisano specifiche ragioni di tutela degli interessi delle parti che impongano di procedere direttamente alle operazioni di vendita (ex art. 591 bis co. 2 c.p.c.);
rilevato che, con provvedimento del giorno 13.11.2025, il Giudice ha nominato quale Professionista Delegato l'Avv. Anna De Nitto ai fini dell'espletamento delle attività elencate nell'art. 591 bis c.p.c.;
osservato che non sussistono elementi per ritenere che le modalità telematiche, come di seguito disposte, siano pregiudizievoli per gli interessi delle parti;
letti gli artt. 569, 576 e 559 c.p.c.

DISPONE

la vendita del compendio in comunione, nelle forme di rito, così come descritto e individuato nella **relazione dell'Esperto CTU Ing. Flora Cozzoli nonché nella relazione integrativa del medesimo professionista depositate rispettivamente in data 19.10.2024 e 21.7.2025**, da intendersi qui integralmente richiamate nel loro contenuto,

LOTTO UNICO. Villa, che si colloca all'interno di un ampio giardino dalla forma rettangolare di mq 1734, definito nei suoi due lati più corti: a est su via Carducci dove c'è l'ingresso principale, e a ovest su una traversa di via Degli Eucalipti del villaggio turistico marino in agro di Ostuni "il Pilone I". La villa, per la quota di 100/100 di piena proprietà di tutti e tre i germani comproprietari (1/3 ciascuno), è ubicata all'interno di un ampio giardino molto curato, con siepi, pino marittimo e altri arbusti, recintato in tutto il suo perimetro. Oltre all'area verde ci sono dell'aree destinate ad usi conviviali con panca in cemento circolare ed una vasca rivestita a mattoncini in ceramica destinata ai pesciolini. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli sfalsati e vi si accede su entrambi gli ingressi posti a est e a ovest. L'architettura della villa è quella tipica degli anni '70. Si rileva nel progetto, nonché nelle finiture adottate, l'attenzione del progettista architetto, e la sua sensibilità nel concepire un fabbricato all'epoca di lusso, inserito in un ampio lotto di terreno, prossimo al mare: è distante poco più di centocinquanta metri dalla battigia. Anche l'altezza raggiunta dalla costruzione, consentiva una vista libera del paesaggio, a 360°.

L'immobile risulta identificato negli atti del NCEU del Comune di Ostuni con i seguenti identificativi:

- Foglio 3, Particella 42, sub 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 10 vani, R.C. € 1007,09
- Foglio 3, Particella 42, sub 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 38 mq, R.C. € 41,21,

Prezzo Base: € 1.156.323,60 (euro unmilione centocinquanta sei mila trecento ventitre/60), oltre eventuali imposte e oneri di legge.

Tutte le spese di procedura prenotate a debito o anticipate dall'erario godono del regime della prededucibilità; nel caso di chiusura anticipata della procedura per rinuncia, estinzione, ecc. prima della vendita, tutte le spese prenotate a debito ed anticipate dall'Erario dovranno essere corrisposte all'Erario dalla parte attrice, pena la rivalsa nei confronti della stessa da parte dello Stato ai sensi dell'art. 134 n. 2 DPR 115/2002.

PONE

a carico della parte attrice, o, in caso di inerzia di questa, delle altre parti costituite, il versamento sul conto corrente bancario della procedura esecutiva della somma di € 400,00 per ciascun lotto da porre in vendita in tempo utile per sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale, in particolare entro **45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza**; avvisando sin d'ora le parti che, in caso di mancata effettuazione della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche nel predetto termine (giorni 60 prima della data fissata per l'esperimento di vendita), per causa imputabile alla parte attrice o alle parti costituite comproprietarie, per aver omesso di versare il suddetto importo nel termine (di 45 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza), il professionista delegato rimetterà comunque gli atti al Giudice Istruttore, affinché, fissata l'udienza di comparizione delle parti, dichiarati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione della procedura;

AUTORIZZA

il professionista delegato:

- a) **all'apertura di un conto corrente bancario intestato al la procedura esecutiva** vincolato all'ordine del giudice designato, abilitato alle operazioni on-line, ove far bonificare le somme destinate a fondo spese e le somme per la pubblicazione sul PVP, poste a carico della parte attrice a carico della quale sono posti gli oneri pubblicitari e/o dei comproprietari costituiti per il pagamento delle spese di pubblicità. **Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato ad operare su detto conto corrente vincolato, anche on line, nei limiti della delega conferita e a prelevare senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro destinate a spese di pubblicità e/o spese di procedura (bolli, notifiche, accertamenti ipo-catastali, richiesta certificato destinazione urbanistica, etc.).** Sul predetto conto saranno versate cauzioni, saldo prezzo e spese di trasferimento, nonché tutte le somme a qualunque titolo ricavate dalla procedura.

DISPONE ALTRESI

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo alla parte attrice dei diritti reali oggetto di vendita delegata, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto di giudizio e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; ad acquisire, se del caso, il certificato di stato civile della parte attrice al fine di verificare se i beni ricadono in comunione legale ai sensi dell'articolo 177 CC a comunicarlo al giudice qualora questa circostanza non fosse stata considerata dallo stimatore;
- 2) a verificare l'avvenuto deposito di cui agli articoli 498, 499 e 599 c.p.c., sollecitando la parte attrice nel caso in cui il deposito stesso non sia stato effettuato, a provvedervi immediatamente e comunque prima della richiesta di inizio delle operazioni pubblicitarie, fermo l'obbligo di riferire all'Ufficio circa l'eventuale inerzia della parte medesima; **l'efficacia del presente ordine di vendita è comunque sottoposta alla condizione dell'avvenuta notifica.**
- 3) al deposito di un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte entro 30 giorni dalla notifica dell'Ordinanza di vendita e periodicamente al deposito di rapporti riepilogativi delle attività svolte;

di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi 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 posti in vendita;

e – evidenziare che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario:

f – ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente gli organi del procedimento dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

g - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

12) a indicare, nel medesimo avviso, altresì, i soggetti che possono assistere alle operazioni di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 D.M. 32/2015:

13) a procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 – bis c.p.c.; da effettuarsi 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.

14) Ad eseguire i seguenti ed ulteriori adempimenti di pubblicità:

° Inserimento nel termine di 45 giorni di cui all'art. 490, comma 2, cpc., dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, alla perizia integrativa ed all'avviso di vendita, su rete Internet, sui seguenti siti web **Aste Giudiziarie InLinea s.p.a**, **Oxanet.it s.p.a** e **Astalegale.net s.p.a**.

° Pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita:

sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia")

° ove espressamente disposta dal giudice, sentite le parti, pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, all'integrazione della stessa ed all'avviso di vendita su altro sito internet:

asteannunci.it;

immobiliare.it:

Altro

Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, importo del rilancio minimo, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Professionista Delegato e del numero della causa civile; sarà omesso il nominativo delle parti tutte;

L'inserimento dei dati suindicati, da parte del Professionista Delegato, dovrà rispettare le disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008.

Il Professionista delegato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto per fondo spese e versamento per la pubblicazione sul PVP ed le eventuali integrazioni degli stessi; il Professionista delegato segnalerà al Giudice l'eventuale inadempimento della parte attrice che impedisce l'ulteriore corso della vendita.

Della prova dell'avvenuta effettuazione di tutti gli adempimenti pubblicitari – da depositarsi in cancelleria almeno 2 giorni prima delle vendite - sia fatto carico al delegato, il quale dovrà anche aggiornare nella apposita sezione del Portale delle vendite pubbliche gli esiti di ciascun esperimento di vendita ed ogni altro evento relativo alla procedura, in particolare quelli

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 offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it.

Ministero della Giustizia offerta.pvp.dgsia@giustiziacer.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 è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile in vendita 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.

9) 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.

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

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

- 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).

Elemento Nome: DE L'IGNORI CHIUDA I CANTIERI DEL MARE E LA VITA SOCIALE - PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

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 3 (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:

La parte che è rimasta assegnataria 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 della parte. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico della parte. 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.

Con riguardo all' **ESAME DELLE OFFERTE**

1) 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;

2) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui avranno accesso solo offerenti ammessi e i soggetti autorizzati come da punto 9.1) dell'ordinanza.

3) 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.

3) 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 $\frac{1}{4}$ 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 deliberazione 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.

4) 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 delibazione 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.

- 15) Redige il verbale dell'udienza di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo del procedimento contenzioso ed allegando ad esso il report di gara automatizzato rilasciato dal gestore della vendita telematica;

17) Riceve la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.:

Il nuovo tentativo di vendita senza incanto si svolgerà al prezzo base ribassato di un $\frac{1}{4}$, ed il delegato avrà cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto ed emetterà, separatamente e contestualmente, l'avviso di vendita completo di tutte le indicazioni necessarie - parte integrante del verbale - che dovrà essere trasmesso soltanto alla società concessionaria per la pubblicità.

19) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo base già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$, e in mancanza di domande di assegnazione, fissa le successive operazioni di vendita con le modalità di cui al precedente punto fino ad un massimo di **complessivi quattro esperimenti di vendita**;

21) segnala nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice istruttore dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

30) esegue le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunica lo stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché espleta le formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;

31) accerta se l'immobile da trasferire è stato oggetto di trascrizioni ed iscrizioni rientranti nell'art. 586 c.p.c. al quale si fa espresso rinvio;

32) Restituisce all'aggiudicatario eventuali somme residue che risultino eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

33) notifica il D.T. alle parti costituite nel fascicolo della procedura;

34) Si rapporta con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario (nel caso in cui le due figure non coincidano nella stessa persona), curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

35) provvede ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

36) richiede tempestivamente ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, inoltre, la liquidazione delle proprie competenze al giudice istruttore; analogo onere spetta al custode;

37) forma, entro 30 giorni dal versamento del prezzo di aggiudicazione e, comunque, non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'ultimo decreto di trasferimento in caso di più lotti, un progetto di distribuzione e lo trasmette al giudice istruttore, il quale, effettuate le verifiche, procederà al suo deposito. Il P.D. entro trenta giorni dal deposito fissa, innanzi a sé, ai sensi dell'art. 596 c.p.c., l'udienza per la discussione sul progetto di distribuzione, tenendo presente che tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al Professionista Delegato devono intercorrere almeno 10 giorni, e che l'udienza si svolgerà ai sensi dell'art. 597 c.p.c., per cui le parti che non intendano formulare osservazioni non dovranno comparire né depositare note telematiche;

38) notifica il provvedimento in cui fissa la comparazione delle parti avanti a sé alle stesse, anche via PEC e nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. se non costituite;

39) dà atto dell'approvazione del progetto di distribuzione, se all'esito della comparizione non sorgono contestazioni tra le parti, il PD e rimette gli atti al giudice il quale dispone sui pagamenti in conformità al piano di riparto approvato, autorizzando il professionista delegato al prelievo e al pagamento dal c/c intestato alla procedura delle relative somme in favore di ognuna delle parti in causa in aderenza al citato progetto;

40) in caso di eventuali contestazioni sollevate innanzi a sé, ne dà atto nel verbale e rimette gli atti al Giudice, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;

41) effettua, pertanto, entro 7 giorni dal provvedimento di autorizzazione del Giudice ad eseguire i pagamenti, l'assegnazione delle somme attribuite agli ausiliari ed ai singoli creditori e provvede alla chiusura del conto corrente intestato alla procedura esecutiva;

42) deposita, entro 10 giorni dal procedimento contenzioso dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti;

43) il custode/delegato provvederà a far effettuare le visite all'immobile **previa richiesta degli interessati da effettuarsi per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione; il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile);** ovvero tramite e-mail inviata al suo indirizzo.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nella vendita

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.

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.

Oualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto



TRIBUNALE DI BRINDISI

Sezione Civile

N°2640 /2023 R.G.

Il Giudice Designato dott. Francesco Giliberti

- Letta l'istanza avanzata in via telematica dal PD e volta ad ottenere la correzione/integrazione dell'ordinanza di vendita emessa il 5 dicembre 2025;
- esaminati gli atti e rilevato che sussistono i meri errori materiali/omissioni indicati nell'istanza stessa che per la loro evidenza ben possono essere emendati de plano;
- visto l'art. 287 c.p.c.;

ordina

la correzione dell'ordinanza di vendita del 5 dicembre 2025 nel modo di seguito riportato:

- a pag. 2 deve intendersi "OXANET.IT e www.garatelematica.it";
- a pag.8 deve inserirsi "Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Galatina" nonché "conto corrente intestato al Gestore "Oxanet.it S.p.A." avente IBAN IT 49 H 01030 79651 000011677227";

manda

alla Cancelleria per la formazione di un documento informatico contenente la copia del provvedimento corretto e del provvedimento di correzione ed il successivo inserimento nel fascicolo informatico previa sottoscrizione digitale, a norma dell'art. 196-quinquies, comma 5, disp. att. c.p.c.;

Brindisi, 19/12/2025

Il Giudice Designato

Dott. Francesco GILIBERTI

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.

PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE.

- Relativamente agli immobili occupati dalla parte e/o dal suo nucleo familiare, dispone che il professionista delegato, ove ricorrano le situazioni di cui all'art. 560, comma 9 riferisca tempestivamente al giudice per gli opportuni provvedimenti;
- relativamente agli immobili non destinati ad abitazione della parte e dei suoi familiari, ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, alla stessa nonché a qualunque terzo occupi l'immobile senza titolo opponibile al procedimento, di consegnare immediatamente, e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili liberi da persone e cose, al P.D.;
- In ogni caso, anche relativamente agli immobili occupati dalla parte e/o dal suo nucleo familiare, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il P.D./custode, provvede senza indugio all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c., secondo comma, salvo espresso esonero dal rilascio da parte dell'aggiudicatario.

Il professionista nominato comunichi, entro il termine di trenta giorni, la presente ordinanza alle parti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Brindisi, li 5 dicembre 2025

Il Giudice

Dott. Francesco Giliberti

alle esecuzioni dell'ordinanza del 5/12/25
Si provvede, alla presente, a disporre l'esecuzione del
25/12/25 nel senso che:

li dove è scritto beni pignorati, si intende
beni ceduti in comunione; li dove è indicato
giudice dell'esecuzione, deve intendersi giudice istruttore;
e li dove è scritto esecuzione, intendersi provvedimento
esecutivo - (Verbale del 20.5.26)

BR 17.7.2026



ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Enrico Liquori

[Signature]