

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO CONTENZIOSO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto dott. Francesco Ingenito, in qualità di professionista delegato nella procedura immobiliare n. **704/2025** R.G. CONT., promossa da

- visto il provvedimento di delega del G.E. Dott. F. Giliberti, emesso in data 15.10.2025;
- vista l'ordinanza del 26.01.2026;
- visto inoltre il provvedimento del 20.05.2026;
- visti gli artt. 591bis e seguenti e gli artt. 570 e 490 c.p.c.;

RENDE NOTO

che, come da ordinanza del 26.01.2026, il Professionista Delegato dott. Francesco Ingenito, ha disposto **la vendita senza incanto per l'udienza del 06.11.2026 alle ore 10:00**, degli immobili in calce descritti, che si terrà dinanzi al sottoscritto professionista delegato **con modalità telematica secondo il modello della vendita asincrona** di cui all'art. 24 del DM n.32 del 26.02.2015, alle condizioni riportate nell'ordinanza di vendita, a cui si rinvia.

In modalità telematica si terranno, anche le attività riguardanti le deliberazioni sulle offerte e sulle istanze di assegnazione, nonché l'espletamento dell'eventuale gara.

Il gestore della vendita telematica è **OXANET.IT SPA** che si avvarrà per la vendita del portale **www.garatelematica.it**.

Condizioni e modalità di vendita

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica, osservando puntualmente le indicazioni fornite con l'ordinanza di vendita e nelle istruzioni ad essa allegate (a cui si rinvia), e inoltre contenute nel "Manuale Utente" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

In particolare l'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale venditepubbliche.giustizia.it e richiamabile anche attraverso un link presente nel sito del gestore. 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) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposita casella pec, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi) precedente la vendita**. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, quello

innanzi indicato. L'offerta si intende 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.

E' ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti a pena di inammissibilità e quindi di esclusione (come previsto dall'ordinanza di vendita):

1) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;

2) contabile bancaria attestante il versamento della cauzione 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) la richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà di depositarli successivamente);

4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

5) per le persone giuridiche, in aggiunta a quanto innanzi indicato, certificato CCIAA aggiornato dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6) se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, in aggiunta a quanto innanzi indicato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

7) se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario, in aggiunta a quanto innanzi indicato, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

8) ove l'offerente non voglia sottoscrivere con firma digitale l'offerta, ma voglia inviarla a mezzo "posta elettronica certificata per la vendita telematica" a norma dell'art. 12 DM 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo pec le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione (rilasciata dal gestore della casella pec) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente.

9) se l'offerta è formulata da più persone, in aggiunta a quanto innanzi indicato, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

La cauzione, pari ad almeno un decimo del prezzo offerto, dovrà essere versata **entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi) precedente la vendita** mediante bonifico bancario (con causale "asta") sul c/c intestato **"OXANET.IT SPA"** ed individuato dall'iban **IT49H0103079651000011677227**. Nella causale non devono essere inseriti dati identificativi della procedura

Ove la cauzione non risultasse accreditata sul conto del gestore al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta deve essere pari al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, ovvero maggiore. L'offerente può proporre anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, come di seguito indicato.

L'offerta non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se inferiore al 75% del prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- 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;
- se l'offerta non è sottoscritta con firma digitale dall'offerente, laddove sia stata inviata a mezzo PEC comune;
- in caso di invio dell'offerta eseguito a mezzo casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", se l'offerta non contiene, in calce o in allegato, attestazione rilasciata dal gestore che la detta PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente;

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., se il prezzo è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta: se, invece, il prezzo dell'unica offerta pervenuta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, si applica l'art. 572 c.3 c.p.c.

Ai sensi del novellato art. 573 c.p.c., se pervengono più offerte si darà luogo ad una GARA, a partire dalla offerta più alta con la modalità ASINCRONA TELEMATICA, che avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite email o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto di ogni elemento utile indicato nell'offerta e in particolare, in ordine, dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, dei tempi del pagamento e infine della data di deposito dell'offerta. La gara avrà termine **il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata**, salvo EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA così come previsto dall'ordinanza di vendita alla quale si rinvia.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., pari almeno al prezzo base, e il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; qualora siano state presentate più offerte, tutte inferiori al prezzo base, non si dà luogo alla gara in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta, nonché una somma idonea a coprire le spese di trasferimento a suo carico (il cui importo verrà indicato dal Professionista Delegato) **improrogabilmente entro 120 giorni** dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al **Professionista Delegato Dott. Francesco**

Ingenito, Proc. Esec. Imm. N. 704/2025 R. G. ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **Professionista Delegato Dott. Francesco Ingenito, Proc. Esec. Imm. N. 704/2025 R.G.** L'eventuale eccedenza gli verrà restituita. Le spese di aggiudicazione sono a carico dell'acquirente.

L'offerta è irrevocabile. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto mentre, in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza (ex art. 587, 2° co. c.p.c.)

Qualora fra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicate, sarà versato direttamente al creditore fondiario.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 36/42esimi e nuda proprietà per 6/42esimi di abitazione con accesso indipendente sita a Mesagne (BR), via Torre Santa Susanna n. 151, piano terra, della superficie commerciale di mq 78,89, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 132 particella 3009, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 126,02. Sul suddetto immobile grava infatti usufrutto per la quota di 6/42esimi in favore di soggetto nato nel 1938.

Prezzo base: € 41.578,00; Rilancio minimo: € 1.000,00; Cauzione : € 4.157,80 o in ogni caso il 10% del prezzo offerto. Offerta minima € 31.183,50

L'immobile è attualmente occupato.

Dalla relazione di stima risulta che:

Pratiche edilizie:

come emergente dalla perizia in atti: CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA del 08.09.1997 Pratica n. 1423.

In sintesi, rinviando alla perizia del geom. Vito Errico, si segnala la presenza di abusi non sanabili con obbligo di ripristino e di abusi sanabili, per i quali l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli immobili - posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, e come pervenuti all'espropriato – sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica del settembre 2024 a firma del C.T.U. geom. VITO ERRICO depositata agli atti della procedura, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica **OXANET.IT SPA** inviando una e-mail all'indirizzo **aste@oxanet.it** oppure contattando il numero **0836.569986** dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 16.30 alle ore 20.00 dal lunedì al venerdì escluso i festivi.

Eventuali visite dell'immobile potranno essere concordate con il custode giudiziario, nonché referente della procedura, **dott. Francesco Ingenito (con studio in Brindisi, alla via San G. Bosco n. 87, tel/fax 0831366671, e-mail studiofrancescoingenito@gmail.com)** che potrà fornire inoltre ulteriori informazioni; le stesse potranno anche essere acquisite direttamente sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it, appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Per qualsiasi ulteriore dettaglio si rinvia all'ordinanza di vendita il cui contenuto deve essere considerato prevalente e criterio interpretativo rispetto a quanto previsto nel presente avviso di vendita.

Brindisi, li 31.08.2026

(f.to digitalmente)
Il Professionista Delegato
dott. Francesco Ingenito