TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 26.2.2015 nella procedura esecutiva immobiliare n. 15/2023 Giudice Dott. MAGGIORE GIANCARLO

La sottoscritta Dott.ssa Simona Maggiore, in qualità di professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 15/2023 R.G. Es. Imm., promossa da YODA SPV SRL,

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Francesco Giliberti del 15/10/2025;
- Visto gli artt. 591 bis e seguenti, 570 e 490 c.p.c.
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione
- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET., che opererà con il proprio portale www.spazioaste.it;

RENDE NOTO

che il giorno **18 gennaio 2027**, alle **ore 10.00** 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, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1: capannone industriale a BRINDISI VIA MAHATMA GANDHI 6, quartiere ZONA INDUSTRIALE, della superficie commerciale di 963,59 mq per la quota di:
50/100 di piena proprietà (********)
50/100 di piena proprietà (********)
L'IMMOBILE E' UBICATO IN BRINDISI - ZONA INDUSTRIALE, ALLA VIA MAHATMA GANDHI, E' DESTINATO AD OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DI CARNI. LA SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE AL PIANO TERRA DESTINATA ALLA LAVORAZIONE E' DI MQ 816,00. LA SUPERFICIE COPERTA AL PIANO PRIMO DESTINATA AD UFFICI E' DI MQ 61,40. LE AREE SCOPERTE SONO DI MQ 727,60 PIU' MQ 134,32, PER UN TOTALE DI MQ 861,92.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO.
Identificazione catastale:
foglio 82 particella 320 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita
15.144,50 Euro, indirizzo catastale: VIA MAHATMA GANDHI, piano: TERRA E PRIMO. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**
Iscrizioni:
ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2012 a firma di NOTAR PUNZI MARIA CARMELA ai nn. 3402/2445 di repertorio, iscritta il 02/11/2012 ai nn. 1626/18200, a favore di BANCO DI NAPOLI, contro [redacted].
Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/02/2023 a BRINDISI ai nn. 2074/2518, a favore di

YODA SPV SRL, contro [redacted]

Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

VINCOLO A FAVORE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, trascritto il 08/11/2003 ai nn. 13560, a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, contro [redacted]

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 21/05/2014 a BRINDISI ai nn. 5856/7204, a favore di [redacted]

SEQUESTRO PREVENTIVO FINANZE DELLO STATO CON SEDE IN ROMA, trascritto il 08/03/2017 ai nn. 2576/3307, a favore di FINANZE DELLO STATO, [redacted] gravante sulla quota di 14098,600/100000. SEQUESTRO PREVENTIVO , trascritta il 08/03/2017 ai nn. 2577/3308, a favore di FINANZE DELLO STATO CON SEDE IN ROMA, contro [redacted] gravante sulla quota di 10901,400/100000.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

N. 380/12, intestata a [redacted], per lavori di COSTRUZIONE DI 4 CAPANNONI INDUSTRIALI.

L'UNITA' OGGETTO DI PERIZIA PROVIENE DA UN INTERVENTO EDILIZIO PER

LA

COSTRUZIONE DI N. 4 CAPANNONI INDUSTRIALI.

N. 380/12, intestata a [redacted], rilasciata il 08/01/1992 con il n. 380/12 di protocollo.

L'UNITA' OGGETTO DI PERIZIA PROVIENE DA UN INTERVENTO EDILIZIO PER

LA

COSTRUZIONE DI N. 4 CAPANNONI INDUSTRIALI. (1^ VARIANTE)

N. 380/12, intestata a [redacted], rilasciata il 03/02/1993.

L'UNITA' OGGETTO DI PERIZIA PROVIENE DA UN INTERVENTO EDILIZIO PER

LA

COSTRUZIONE DI N. 4 CAPANNONI INDUSTRIALI. (2^ VARIANTE) **N. 387/15**, rilasciata il 04/02/1994 con il n. 387/15 di protocollo.

L'UNITA' OGGETTO DI PERIZIA PROVIENE DA UN INTERVENTO EDILIZIO PER

LA

COSTRUZIONE DI N. 4 CAPANNONI INDUSTRIALI. (3^ VARIANTE) **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D3 – PRODUTTIVA INDUSTRIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: It 2,5 MC/MQ AREA A PARCHEGGIO MQ 10 OGNI MQ 100 DI SUPERFICIE UTILE DESTINATA AI LAVORATORI.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001) L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: ART. 6 R.D.652/1939) L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Prezzo base €. 295.097,85, offerta minima € 221323,39 e cauzione ex art. 569 comma 3 cpc pari ad € 29.509,79 o in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto. Il rilancio sarà di € 2.000,00.

LOTTO 2:

A OPIFICIO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] della superficie commerciale di 680,76 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (********)

L'OPIFICIO E' COSTITUITO DA UN UNICO CORPO DI FABBRICA CON RELATIVE INFRASTRUTTURE PERTINENZIALI ED E' DESTINATO A [redacted] RICADENTE SULLA PARTICELLA 123 DEL FOGLIO 96 DI [redacted] MESSAPICA. ESSO HA UNA SUPERFICIE COPERTA DI MQ 680,76.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4,95.

MT.Identificazione catastale: foglio 96 particella 123 b (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 680 mq, indirizzo catastale: CONTRADA [redacted] piano: TERRA.

IL FABBRICATO NON E' ANCORA DICHIARATO IN CATASTO POICHE' IN CORSO

DI COSTRUZIONE

L'intero edificio sviluppa 1 piani, .

B VASCHE DI RACCOLTA ACQUE DI VEGETAZ. E DEPURAZ. a [redacted] MESSAPICA

CONTRADA [redacted] della superficie commerciale di 266,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (******)

VASCHE DI VEGETAZIONE INTERRATE E IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE REFLUE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO.

Identificazione catastale:

foglio 96 particella 123 a (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 266 mq

LE VASCHE DI RACCOLTA DELLE ACQUE DI VEGETAZIONE E DI DEPURAZIONE

DELLE ACQUE REFLUE ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO RISULTANO ESSERE IN CORSO DI COSTRUZIONE.

C PESA A BILICO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] della superficie commerciale di 47,25 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (******)

PESA A BILICO CON STRUTTURE PORTANTI IN C.A., MECCANISCMI SOTTO

PIANO INTERRATO E PIANO PESA METALLICO A RASO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO-TERRA.

Identificazione catastale:

foglio 96 particella 123 c (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 47,25 mq

D TERRENO AGRICOLO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (*******)

TERRENO AGRICOLO COMPOSTO IN PARTE DA SEMINATIVO ED IN PARTE DA OLIVETO. SULLA PARTICELLA INSISTE UN DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI DELLE DIMENSIONI DI MT 12,50 X 4,50, COSTRUITO ABUSIVAMENTE, QUINDI

DA DEMOLIRE, POICHE' NON RICORRONO I PRESUPPOSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA, NE LA CONFORMITA' ALLA NORMATIVA ANTISISMICA.

Identificazione catastale:

foglio 96 particella 112 A (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie

4171,

reddito agrario 9,69 €, reddito dominicale 10,77 €, indirizzo catastale: CONTRADA [redacted]

foglio 96 particella 112 B (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO, superficie 3359, reddito agrario 8,67 €, reddito dominicale 8,67 €, indirizzo catastale: CONTRADA [redacted]

E TERRENO AGRICOLO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (******+)

LA PARTICELLA 122 DEL FOGLIO 96 DEL COMUNE DI [redacted] MESSAPICA E'

UN SEMINATIVO E SVILUPPA UNA SUPERFICIE DI HA 4.64.12

Identificazione catastale:

foglio 96 particella 122 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2^, superficie 46412, reddito agrario 107,86 €, reddito dominicale 119,85 €, indirizzo catastale: CONTRADA [redacted]

F TERRENO AGRICOLO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (******)

TERRENO AGRICOLO DI NATURA SEMINATIVO RIPORTATO IN CATASTO

TERRENI IN PORZIONI AA DI MQ 84703, AB DI MQ 5,00, AC DI MQ 12,00 Identificazione catastale:

foglio 96 particella 123 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 84720, reddito agrario 196,87 €, reddito dominicale 218,76 €, indirizzo catastale: CONTRADA [redacted]

G TERRENO AGRICOLO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (********)

IL TERRENO E' RIPORTATO IN CATASTO TERRENI CON QUALITA' ULIVETO, DI

FATTO LE COLTURE IN ATTO SONO: SEMINATIVO; ULIVETO AD IMPIANTO

INTENSIVO; BOSCO.

Identificazione catastale:

foglio 96 particella 124 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3^, superficie

116600, reddito agrario 301,09 €, reddito dominicale 301,09 €, indirizzo catastale:

CONTRADA [redacted]

H TERRENO AGRICOLO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (********)

TERRENO AGRICOLO DI NATURA ULIVETO AD IMPIANTO INTENSIVO.

Identificazione catastale:

foglio 96 particella 125 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3^, superficie

47174, reddito agrario 121,82 €, reddito dominicale 121,82 €, indirizzo catastale:

CONTRADA [redacted]

I TERRENO AGRICOLO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (********)

TERRENO AGRICOLO IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI 3^

CLASSE, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO INTENSIVO DELLA SUPERFICIE DI HA 6.02.24.

Identificazione catastale:

foglio 96 particella 126 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3^, superficie

60224 reddito agrario 155,52 €, reddito dominicale 155,52 €, indirizzo catastale:

CONTRADAFERRUZZO.

J TERRENO AGRICOLO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (*******)

TERRENO AGRICOLO IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI 3^ CLASSE, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO INTENSIVO DELLA

SUPERFICIE DI HA 6.72.30 Identificazione catastale:

foglio 96 particella 127 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3^, superficie 67230, reddito agrario 173,61 €, reddito dominicale 173,61 €, indirizzo catastale:

CONTRADA [redacted]

K TERRENO AGRICOLO a [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (******)

TERRENO AGRICOLO, IN CATASTO TERRENI RIPORTATO COME ULIVETO DI

CLASSE 3^, DI FATTO RISULTA ESSERE UN ULIVETO SEMINTENSIVO DELLA

SUPERFICIE DI HA 0.88.60 Identificazione catastale:

foglio 96 particella 128 (catasto terreni), qualità/classe ULIVET 3^, superficie 8860, reddito agrario 22,88 €, reddito dominicale 22,88 €, indirizzo catastale: CONTRADA [redacted]

La [redacted] MESSAPICA CONTRADA [redacted] per la quota di 100/100 di piena proprietà (*****)

MURETTI DI PIETRA A SECCO

Identificazione catastale:

foglio 96 particella 00 (catasto terreni), superficie 0, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, indirizzo catastale: CONTRADA [redacted] MURETTI DI RECINZIONE IN PIETRA A SECCO - STRUTTURE NON SOGGETTE ALLA DICHIARAZIONE IN CATASTO.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VEDASI RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AGLI ATTI DI CAUSA

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 25/10/2012 ai nn. 3402/2445, a favore di BANCO DI NAPOLI SPA, contro [redacted].

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 15

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

*P*ignoramento, trascritta il 09/02/2023 a BRINDISI ai nn. 2074/2518, a favore di YODA SPV SRL, contro [redacted]

Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO, trascritta il 08/03/2017 ai nn. 2577/3308, a favore di FINANZE DELLO STATO - GUARDIA DI FINANZA - NUCLEO DI POLIZIA TRIBUTARIA DI BRINDISI, contro [redacted] gravante sulla quota di 10901,400/100000.

SEQUESTRO PREVENTIVO - FINANZE DELLO STATO - GUARDIA DI FINANZA , trascritta il 08/03/2017 ai nn. 2576/3307, a favore di FINANZE DELLO STATO - GUARDIA DI FINANZA, contro [redacted] gravante sulla quota di 14098,600/100000.

DOMANDA GIUDIZIALE , trascritta il 21/05/2014 a BRINDISI ai nn. 5856/7204, a favore di [redacted]

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 6665**, intestata a [redacted], per lavori di REALIZZAZIONE DI [redacted] CONTRADA [redacted] presentata il 06/10/2010 con il n. 23037 DI PROTOCOLLO di protocollo, rilasciata il 04/03/2011 con il n. 6665 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE **N. 6665/A**, intestata a [redacted]., per lavori di REALIZZAZIONE DI UN [redacted] IN C.DA [redacted] presentata il 26/04/2012 con il n. 10043 DI PROTOCOLLO di protocollo, rilasciata il 30/10/2012 **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 - CONTESTI RURALI A PREVALENTE VALORE AMBIENTALE E PAESAGISTICO **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001) L'immobile risulta **conforme**.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE **CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

IL FABBRICATO E' IN CORSO DI COSTRUZIONE **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG) L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Prezzo base €. 1.001.471,83. Offerta minima € 751.103,87 e cauzione ex art. 569 comma 3 cpc pari ad € 100.147,18 o in ogni caso pari al 10% del prezzo offerto. Il rilancio sarà di € 5.000,00.

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**.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita perché gli è vietato, potrà presentare un'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni ivi riportate e peraltro allegate all' ordinanza di vendita. Nella pagina web ministeriale **https://pvp.giustizia.it/pvp/** è comunque disponibile il "Manuale utente" messo a

disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). per il tramite di casella di PEC ordinaria, previa apposizione di firma digitale, ovvero mercè una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", che non richiede la sottoscrizione con firma digitale, quando sarà operativa quest'ultima modalità di invio.

L'offerta di acquisto, in bollo da €16,00, a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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 nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Pertanto, ai fini della tempestività del deposito, rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Con riguardo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:

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 risieda 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**, ovverosia 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.

Versamento della cauzione

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 alle coordinate IBAN indicate nell'avviso di vendita ed entro i termini ivi riportati ossia 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). 9.1) 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 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:**

  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.

  Con riguardo all' **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 come da punto **9.1)** dell'ordinanza.

  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 ¼ 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.

il PROFESSIONISTA DELEGATO, INOLTRE:

1. **Redige il verbale dell'udienza di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione ed allegando ad esso il report di gara automatizzato rilasciato dal gestore della vendita telematica;**
2. **Nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessa le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att., ove, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.E.; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;**
3. **Riceve la dichiarazione di nomina *ex* art. 583 c.p.c.;**
4. **in caso di esito infruttuoso della vendita assegna un nuovo termine entro e non oltre i successivi 120 giorni per un ulteriore esperimento di vendita, con le modalità di cui alla presente ordinanza.**

   Il nuovo tentativo di vendita senza incanto si svolgerà al prezzo base ribassato di un ¼, 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.

   Riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico.
5. **in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo base già ribassato o inferiore di ¼, 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;**



7. **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 dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;**
8. **provvede alla notifica degli avvisi di vendita *ex* artt. 570 e 576 c.p.c. e, in generale, di ogni altro atto di competenza del delegato da svolgersi nel contraddittorio, alle parti (creditore e debitori) e ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c., anche per raccomandata con avviso di ricevimento o per telefax o per pec; le comunicazioni/notificazioni non sono necessarie nel caso in cui l'atto sia adottato dal professionista nel corso di un'udienza di cui le parti hanno avuto comunicazione (art. 176 c.p.c.); conseguentemente, gli avvisi di vendita successivi al primo, essendo dati in udienza ed inseriti come parte integrante nel verbale, non dovranno essere comunicati; i predetti avvisi, unitamente ai verbali, dovranno comunque essere depositati telematicamente nella Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio;**
9. **provvede ad acquisire dall'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo, la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall' art. art. 585 c.p.c. e art. 22 d.lgs 21.11.2007, n. 231. La dichiarazione antiriciclaggio dell'aggiudicatario (secondo il modello pubblicato sul sito web del Tribunale di Brindisi), nel rispetto dell'incipit dell'art.586 c.p.c. novellato, dovrà essere allegata alla bozza di decreto di trasferimento.**
10. **comunica all'aggiudicatario entro 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per il versamento del saldo prezzo tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo, le spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da versare mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista;**
11. **riscuote dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, l'importo delle spese e altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del**

compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita incombenti sull'aggiudicatario stesso;

12. da tempestivo avviso al G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

13. in caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni successivi all'aggiudicazione), provvede a comunicare l'importo che dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (nel limite del 70% del saldo prezzo) e l'importo che dovrà essere versato sul conto della procedura.

14. verifica l'adempimento dell'obbligo di denuncia previsto dall'art 59 D. Lgs 42/2004

15. predispone la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo avverrà attraverso la stipula di un contratto di finanziamento, con previsione del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e contestuale costituzione di garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale contratto. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari e sequestri conservativi), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- [redacted]

edifici censiti al nuovo catasto edilizio urbano e abbiano superficie inferiore ai 5000 mq, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; - le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000; - attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

16. 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; 17. accerta se l'immobile da trasferire è stato oggetto di trascrizioni ed iscrizioni di data successiva alla trascrizione del pignoramento. In tal caso occorrerà effettuare avviso ai creditori aventi diritti di prelazione iscritti successivamente alla trascrizione del pignoramento, con l'avvertimento che l'emanando decreto di trasferimento conterrà l'ordine di cancellazione anche delle formalità successive alla trascrizione del pignoramento *ex* art. 586 c.p.c.;

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

19. notifica il D.T. al debitore, se non costituito nel fascicolo della procedura; 20. 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;

21. 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.;

22. richiede tempestivamente ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, inoltre, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione; analogo onere spetta al custode;

23. 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 contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano e lo trasmette al giudice dell'esecuzione, 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;

24. notifica il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c. se non costituito;

25. dà atto dell'approvazione del progetto di distribuzione, se all'esito della comparizione non sorgono contestazioni tra le parti, e rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, 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 ognuno dei creditori in aderenza al citato progetto;

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

27. effettua, pertanto, entro 7 giorni dal provvedimento di autorizzazione del G.E. 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;

28. deposita, entro 10 giorni dall'esecuzione dei pagamenti, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti;

29. 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.

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

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 mutuatario 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.

PER QUANTO ATTIENE AL RILASCIO DELL'IMMOBILE,

a) Relativamente agli immobili occupati dal debitore 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 dell'esecuzione per gli opportuni provvedimenti;

b) relativamente agli immobili non destinati ad abitazione dell'esecutato e dei suoi familiari, ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, al debitore pignorato, nonché a qualunque terzo occupi l'immobile senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente, e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili pignorati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario;

In ogni caso, anche relativamente agli immobili occupati dal debitore e/o dal suo nucleo familiare, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il 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.

ASSISTENZA

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura) cui rivolgersi per informazioni relative al bene posto in vendita.

Per quanto invece attiene la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A. inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattando il numero tel. 848 780013 dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00 tutti i giorni, esclusi sabato, festivi e prefestivi.

***

Maggiori informazioni potranno essere fornite e/o concordate dal custode giudiziario Dott.ssa Simona Maggiore con studio in Mesagne (Br) alla via Manfredi Svevo civico 32 e.mail simo.maggiore78@gmail.com PEC. Simona.maggiore@arubapec.it oltre ad essere direttamente acquisite sul sito 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.

Mesagne/Brindisi, 16/10/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Simona Maggiore