

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO CONTENZIOSO CIVILE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 26/2/2015 nella procedura di divisione endoexecutiva n°3208/2022 R.G. – G.I. Dott. Francesco Giliberti,

il sottoscritto Avv. Martino Grassi, con studio in Fasano (BR) alla via Buongiorno n. 34, Professionista Delegato alla vendita e referente della procedura in epigrafe,

- vista l'ordinanza di vendita delegata semplificatoria ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa il 3/06/2024 nella procedura divisione endoexecutiva n°3208/2022 R.G. promossa da Petraro-lo Ottavia + altri;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice Istruttore;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

vista la nomina del gestore della vendita telematica OXANET che opererà con il proprio portale;

AVVISA

che il giorno **16.12.2024 alle ore 11:00** presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Composto da:

A) quota di 1/1 di piena proprietà villa singola a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio s.n.c., della superficie commerciale di 184,37 mq. La stessa risulta avere forma irregolare ed è sviluppata su due livelli, interrato e piano terra-rialzato.

Il piano terra-rialzato presenta una superficie lorda coperta di circa 117 mq e altre superfici esterne destinate a verande di estensione pari a 65 mq circa.

Fanno parte della particella 591, oltre al villino e alla pavimentazione esterna, anche una piscina esterna delle dimensioni in pianta di 12,5 x 5,5 m, con profondità massima di 2,6 m, che risulta abusiva dal punto di vista edilizio.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 591 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,32 Euro.

B) quota di 1/1 di diritto di enfiteusi box singolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio s.n.c., della superficie commerciale di 33,60 mq.

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da due piccoli depositi e un forno. Il deposito è in muratura delle dimensioni esterne in pianta di 3,85 x 2,95 m e copertura inclinata in laterocemento con altezza media pari a 2,35 m. L'altro deposito è costituito da un piccolo fabbricato in muratura e cemento armato nel quale sono stati ricavati un forno con dimensioni in pianta di circa 2 x 3 m e altezza interna di 2,15 m e adiacente box-deposito di dimensioni in pianta pari a 4,00 x 4,65 m e altezza interna pari a 2,95 con sovrastante serbatoio utilizzato come riserva idrica. In prossimità di tale ultimo corpo di fabbricato è presente inoltre un piccolo barbecue realizzato in muratura.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 593 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 91,41 Euro.

C) quota di 1/1 di piena proprietà terreno agricolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di 1.574,00 mq. Terreno agricolo destinato a uliveto dell'estensione di 1574 mq, delimitato perimetralmente da recinzione in pietra con sovrastante rete metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 590 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 3, superficie 1574, reddito agrario 4,47 € reddito dominicale 6,91 €

D) quota di 1/1 di diritto di enfiteusi terreno agricolo a SAN VITO DEI NORMANNI C.da Santo Mucchio snc, della superficie commerciale di 1.962,00 mq. Terreno agricolo destinato a uliveto dell'estensione di 1962 mq, delimitato perimetralmente da recinzione in pietra con sovrastante rete metallica.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 592 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 3, superficie 1962, reddito agrario 5,57 € reddito dominicale 8,61 €

Prezzo base €160.972,51

Offerta minima di partecipazione €120.729,38

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara €3.220,00

Gestore della vendita telematica OXANET

Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Martino Grassi

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

INFORMAZIONI UTILI AGLI OFFERENTI

Stato di detenzione: al momento del sopralluogo del sottoscritto Professionista Delegato e custode giudiziario (in data 05.07.2024), l'immobile risultava occupato dalle parti esegutate, unitamente alla di loro famiglia, alla quale è stata concessa l'autorizzazione a continuare ad occupare il bene sino alla data della comunicazione del decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, come da Ordinanza di vendita del 03.06.2024.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

In ogni caso, si fa espresso e totale rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Giuseppe Barbarito.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

In ogni caso, si fa espresso e totale rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Giuseppe Barbarito.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

A) Ampliamento del villino esistente mediante la realizzazione di un ampliamento del deposito attrezzi agricoli (allo stato di fatto utilizzato come soggiorno pranzo), della chiusura della veranda per ottenere un vano cucina, di un w.c. e di un piccolo ripostiglio. (normativa di riferimento: “Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire” art. 34 comma 2 del DPR 380 del 2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ai sensi dell’art. 34 comma 2 del DPR 380 del 2001 mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione.

L’immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

art. 34 comma 2 del DPR 380 del 2001, sanzione pari al doppio del costo di produzione, compreso di spese tecniche: €55.000,00;

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi;

B) Realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica adibito a deposito indipendente dal villino e delle dimensioni di 4x3 m circa per un'altezza variabile e massima di circa 3 m. Realizzazione inoltre di una piscina avente dimensioni in pianta di 12,5x5,50 m e profondità massima di 2,6 m. (normativa di riferimento: “Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire” art. 34 comma 1 del DPR 380 del 2001).

L’immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

ai sensi art. 34 comma 1 del DPR 380 del 2001, intesi come costi di demolizione e ripristino *status quo ante*, comprese le spese tecniche: €21.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi;

C) ampliamento del w.c. (senza aumento della volumetria complessiva del fabbricato) e modifica della distribuzione interna degli ambienti con realizzazione di un piccolo vano. Al piano terra si segnala la chiusura e l’apertura di alcune finestre rispetto al Progetto di Variante approvato nel 1993. (normativa di riferimento: “Accertamento di conformità” art. 36 del D.P.R. del 2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di “Accertamento di conformità” ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. del 2001.

L’immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

“Accertamento di conformità” art. 36 del D.P.R. del 2001: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

In ogni caso, si fa espresso e totale rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Giuseppe Barbarito.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sull'estratto di mappa attuale risulta una strada che collega i depositi (particella 593) insistenti sul terreno identificato con la particella 592. Allo stato attuale è presente invece una stradina che collega il locale deposito da demolire con il villino. La demolizione del locale deposito e della piscina, e altre varianti interne al villino, comporteranno un aggiornamento delle piante e della mappa catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mappale per aggiornamento cartografico della planimetria e delle piante.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Mappale per aggiornamento cartografico: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

In ogni caso, si fa espresso e totale rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Giuseppe Barbarito.

Conformità urbanistica: NESSUNA DIFFORMITA'

In ogni caso, si fa espresso e totale rinvio alla perizia redatta dal CTU, ing. Giuseppe Barbarito.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PER LA VENDITA 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, allegare all'ordinanza di vendita. Nella pagina web ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema di acquisto ex art. 571 c.p.c. e se-

guenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. e nel relativo allegato "MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA", che si allega, nuovamente anche al presente avviso, ai quali ci si riporta integralmente e che devono essere letti e conosciuti dall'offerente.

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

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, in bollo da €16,00, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (PEC-ID) ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del DM 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma digitale a condizione che: a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa

una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta si intenderà depositata, e quindi a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna.

Pertanto, ai fini della tempestività del deposito, rileva la data e l'ora in cui la ricevuta viene generata.

L'offerta di acquisto deve essere formulata personalmente dall'offerente, salvo che non ricorrano le seguenti ipotesi:

- 1) Offerta depositata da procuratore legale per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere munito di procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta;
- 2) Offerta di più soggetti che intendano presentare una sola offerta congiuntamente. In tale ipotesi gli offerenti devono rilasciare procura, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, a favore dell'offerente che firmerà digitalmente l'offerta. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa.
- 3) Offerta proveniente da minore, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno. Nell'ipotesi in cui l'offerente è un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerente dovrà essere la persona autorizzata dall'Autorità Giudiziaria.
- 4) Offerta proveniente da persona giuridica. Nell'ipotesi in cui l'offerente è una persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società offerente. Il presentatore, cioè il depositario dell'offerta secondo le modalità di cui sopra, per ciascun lotto può far pervenire una sola offerta e, pertanto, dopo il deposito della prima offerta, le eventuali offerte successive saranno dichiarate inammissibili, con la precisazione che la prima offerta è quella giunta secondo la ricevuta generata in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile procedere alla sua modifica o cancellazione, che sarà acquisi-

ta definitivamente dal portale e conservata in modo segreto, unitamente alla documentazione trasmessa.

Contenuto dell'offerta

Ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere compilata in ogni sua parte e, in particolare, dovrà indicare:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'indicazione del codice fiscale, lo stato civile e le generalità del coniuge se coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale e, in ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero del lotto;
- 5) il referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- 8) il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese, decorrente dall'aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni. In mancanza di indicazione, il termine si presume di giorni 120;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 11) recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;
- 12) dichiarazione di volere beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita. Nello specifico, al fine della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

per le persone fisiche

- 1) copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- 2) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 3) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 4) dichiarazione del regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato, con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

per le persone giuridiche

- 1) copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- 2) copia del certificato CCIAA aggiornato non oltre i 10 giorni antecedenti il deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;
- 3) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

per i minori, gli interdetti, gli inabilitati e gli amministrati di sostegno:

- 1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale di costoro e del soggetto che sottoscrive l'offerta, oltre che copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 2) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 3) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 4) dichiarazione sul regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato, con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

per i soggetti extracomunitari:

- 1) copia del permesso di soggiorno in corso di validità, oltre ai documenti già richiesti per le persone fisiche/giuridiche;

per l'offerta formulata da più persone congiuntamente:

- 1) copia, anche per immagine, della procura notarile rilasciata dagli offerenti, oltre ai documenti richiesti per le persone fisiche/ persone giuridiche.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, da versare esclusivamente con bonifico sul conto corrente del gestore telematico OXANET S.p.A. acceso presso M.P.S. – filiale di Galatina (LE), utilizzando il codice IBAN: IT 49 H 0103079651 000011677227. Il bonifico deve contenere la causale “versamento cauzione” (senza nessun'altra indicazione). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e, comunque, in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione con l'avvertenza che, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Dopo la vendita, la cauzione versata dai non aggiudicatari sarà agli stessi riaccreditata tempestivamente dal gestore della vendita telematica e, comunque, non oltre cinque giorni, mediante bonifico bancario sul codice IBAN utilizzato per il versamento della cauzione, al netto degli oneri bancari di commissione di bonifico posti a carico dell'offerente.

L'importo della cauzione versata sarà invece trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di inadempimento nel versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese.

VERSAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo 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 dal <https://pst.giustizia.it> la ricevuta telematica del bollo acquistato per allegarla all'offerta. Nel caso di offerta presentata senza bollo si incorrerà in

procedure di recupero coatto, con aggravio di spese e sanzioni.

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE

L'offerta di acquisto può essere pari, superiore o inferiore al prezzo base. In quest'ultimo caso l'offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., deve essere contenuta nel limite massimo del 75% del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione dalla gara.

Con l'avvertenza che, anche una valida offerta minima di partecipazione, nel limite del 75% del prezzo base, sarà dichiarata inefficace e inammissibile qualora siano state proposte istanze di assegnazione del bene da parte dei creditori. In tale ipotesi sarà ammessa solo l'offerta pari e/o superiore al prezzo base. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipano alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, ugualmente si procederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

Inoltre, in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, qualora sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto, si procederà con un nuovo tentativo di vendita.

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

- se perviene oltre il termine di scadenza sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre il 75% del prezzo base d'asta indicato;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, nella misura e con la tempistica indicata;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze di assegnazione da parte del creditore/i ex art. 588 c.p.c.;

L'offerta telematica sarà altresì esclusa nelle seguenti ipotesi:

- se il presentatore deposita più offerte per il medesimo lotto, oltre il limite della prima offerta trasmessa;
- se l'offerta non è sottoscritta digitalmente dall'offerente qualora venga inviata a mezzo PEC ordinaria;
- se trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata dal gestore, qualora non contenga, in calce o in allegato, l'attestazione rilasciata dal gestore che la detta PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente (fer-

mo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

- se, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita

MODALITÀ OPERATIVE DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA SINCRONA

Gli offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata), parteciperanno alle operazioni di vendita senza comparire innanzi al professionista delegato ma collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto dell'invito è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto della medesima procedura), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, agli offerenti che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

Il Professionista Delegato, referente della procedura, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche per verificare la regolarità formale delle offerte e del versamento della cauzione ai fini della ammissione delle offerte pervenute.

In caso di unica offerta valida:

- si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza on line dell'offerente se l'unica offerta è valida;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, l'offerta unica è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante, a

meno che il delegato non rimetta gli atti al G.E. laddove ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide proposte per il medesimo bene il professionista delegato indirà la gara telematica a partire dalla offerta più alta, previa acquisizione della adesione degli ammessi alla gara.

Nel caso di adesione alla gara, ciascun partecipante potrà effettuare rilanci in aumento nella misura minima indicata nel presente avviso, entro un tempo massimo di TRE MINUTI dal rilancio precedente. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione per il prezzo base e, all'esito della gara, il prezzo raggiunto risulta inferiore al prezzo base d'asta non si farà luogo alla aggiudicazione ma si procederà, in ogni caso, all'assegnazione.

In difetto di adesioni alla gara e/o offerte in aumento, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha depositato l'offerta migliore, anche se off line. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione versata e al tempo del pagamento del versamento del prezzo indicato nella domanda. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono il bene è aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta per primo in ordine di tempo. Laddove invece risulti depositata un'istanza di assegnazione da parte del creditore, l'aggiudicazione potrà avere luogo solo ove l'offerta migliore sia comunque pari o superiore al prezzo base.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla scadenza del deposito dell'offerta.

Alle operazioni di vendita possono assistere solo i soggetti autorizzati dal Giudice.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATICI

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In que-

sto caso le offerte dovranno essere depositate in cancelleria, in modalità cartacea;

- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, dedotta la cauzione, e oltre IVA se dovuta per legge, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00, improrogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio – Cass. n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifici bancari sui conti correnti intestati alla procedura (conto vendita – conto spese), utilizzando i codici IBAN che saranno comunicati dal professionista delegato all'esito della aggiudicazione, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento) intestati al "Tribunale di Brindisi, Proc. N. 3208/2022 P.D. Avv. Martino Grassi".

Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 1/08 al 31/08 (Cass., n. 12004/12).

Il prezzo residuo, previo decreto di autorizzazione emesso dal G.E., potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art. 569, terzo comma, c.p.c., qualora la rateazione sia stata richiesta nell'offerta di acquisto e ricorrano giustificati motivi.

Il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che non ha ancora versato il prezzo e le spese, qualora questi ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile aggiudicato a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal delegato su autorizzazione del Giudice, entro trenta giorni

dall'adozione del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Il mancato deposito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento nel termine stabilito, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà la cauzione a titolo di multa. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà inoltre tenuto al pagamento della differenza tra il suo prezzo di aggiudicazione e il minor prezzo realizzato dalla vendita successiva (art. 587 c.p.c.). Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario, ammesso al versamento rateale, che non ha versato anche una sola rata; in tal caso il Giudice dispone la perdita a titolo di multa sia della cauzione che delle rate già versate. Con lo stesso decreto il Giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso anticipato di rilasciare l'immobile. Il decreto è attuato dal custode a norma dell'art. 560 comma 4 c.p.c..

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura) e il 50% del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento, le relative spese generali, Iva e Cap come liquidate dal Giudice. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa (D.M. 227/2015). Il professionista delegato emetterà fattura in favore dell'aggiudicatario delle spese e compensi liquidati dal Giudice in suo favore.

All'esito delle predette operazioni, l'eventuale eccedenza delle spese di trasferimento versate gli verrà restituita.

Si precisa che, ai fini dell'art. 1193 cod. civ., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato in tempo utile. In tale ultima ipotesi le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto in tal caso al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione di ipoteca in favore dell'istituto di credito mutuante.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, all'esito della aggiudicazione, dovrà produrre al Professionista Delegato la domanda in originale entro la scadenza del termine per il versamento del prezzo.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e sul sito di Astalegale.net anche del verbale di rifissazione e dell'elaborato peritale (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati), oltre che sul mensile NEWSPAPER, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

AVVERTE

che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nella relazione peritale in atti e che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio professionale, ad esclusione del deposito telematico delle offerte e delle operazioni di vendita che saranno svolte in Tribunale.

RENDE NOTO

che il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge e nella consistenza tecnica indicata nella perizia redatta in data 21.02.2019 dall'Ing. Giuseppe Barbarito, ed eventuali sue integrazioni, esperto stimatore nominato dal Giudice depositata agli atti della procedura esecutiva e da intendersi qui richiamata per intero e trascritta, in ogni sua parte, della quale l'offerente deve prenderne visione anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali per una compiuta illustrazione degli stessi. Per quanto concerne la regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto con l'avvertenza che eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati, nel termine di giorni centoventi dalla comunicazione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario. L'offerente, con il deposito della offerta di acquisto, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005, avendo preso visione

dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa pertanto la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, le cui incombenze resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

ASSISTENZA

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il Professionista Delegato (nonché referente della procedura) cui rivolgersi per informazioni relative al bene posto in vendita.

Per quanto attiene alla richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica OXANET S.p.A. inviando una e-mail all'indirizzo info@oxanet.it oppure contattando il numero 0836.569986 – 0836.569675 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 tutti i giorni, esclusi

sabato, festivi e prefestivi.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it>), contattando il Custode Giudiziario Avv. Martino Grassi, con studio in Fasano (BR), via Buongiorno n. 34 Tel. 080/4393189 – 320.5559600 (e-mail: avv.martinograssi@gmail.com – pec: grassi.martino@coabrindisi.legalmail.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.

Fasano (BR), lì 02.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Martino Grassi