

TRIBUNALE DI BRINDISI

Ufficio esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 23.2.2015

nella procedura esecutiva immobiliare n. 42/2023 R.G.Es.

G.E. Dott. Antonio I. Natali

Il sottoscritto Avv. Carmela Baccaro, con studio in Cisternino (Br) alla Via Icaro n.1, professionista delegato alla vendita e referente della procedura:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa nel procedimento esecutivo immobiliare n. 42/2023 R.G.E.;
- visto l'art. 569, co. 3, c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. n. 59 del 3 maggio 2016;
- visto l'art. 571 c.p.c.;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A., che opererà con il proprio portale (www.astalegale.net);

RENDE NOTO

agli interessati (tranne il debitore) che, ai sensi degli artt. 569, co.3, e 571 c.p.c., entro e non oltre le **ore 23:59 del giorno 31/01/2025** (giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato) è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto **esclusivamente in modalità telematica** e che il giorno 03/02/2025 alle ore 11,00 e seguenti, presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, previo esame delle buste telematiche pervenute e della deliberazione sull'offerta ex art. 572 c.p.c., avrà luogo la **vendita senza incanto, con Modalità Sincrona Telematica**, come di seguito descritta e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, successive integrazioni e relativi allegati, ivi compreso quello delle **"MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA"**, allegato anche al presente avviso di vendita, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1:

A

Terreno agricolo a OSTUNI Contrada Tamburroni snc, della superficie commerciale di 6.342,00mq per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di diritto di usufrutto (***) DATO OSCURATO (***) . In posizione pregevole, in quanto posta in un'area territoriale di campagna con presenti strutture ricettizie o a destinazione privata che hanno recuperato le abitazioni rurali, il terreno, in facile accesso, è posto in adiacenza alla strada

comunale n.156-Tamburroni II (in discrete condizioni è provvista di linea elettrica pubblica posta a pochi metri rispetto al terreno).

Identificazione catastale:

☒ foglio 116 particella 417 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 3234, reddito agrario 7,52 €, reddito dominicale 8,35 €, indirizzo catastale: C.da Tamburroni, intestato a *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO ***

☒ foglio 116 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo/3, superficie 3108, reddito agrario 7,22 €, reddito dominicale 8,03 €, indirizzo catastale: C.da Tamburroni, intestato a *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confina a NW con Strada comunale n.156-Tamburroni II, a Nord con p.lla 602, a Est con p.lla 210, a Sud con p.lla 510. Nel terreno è intercluso un fabbricato associato allo stesso identificato al Catasto Fabbricati con Fg 116 P.lla 420.

A.1

Unità collabente, costituita da un trullo saraceno, a OSTUNI C.da Tamburroni snc, della superficie commerciale di 33,18 mq per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/2 di diritto di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/1 di diritto di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***). Immobile in condizione di rudere. Al netto delle superfetazioni rilevate, la struttura del rudere può assumersi come antecedente al 1967. L'unità immobiliare, costituita da un fabbricato posto a piano T, ha un'altezza interna max di 3,20m.

Identificazione catastale:

☒ foglio 116 particella 420 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Tamburroni snc, piano:T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cespite intercluso nel fondo rustico Foglio 116 part.lle 417, 419.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Gli immobili - posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, per come pervenuti all'espropriato - sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica a firma del C.T.U. dott. Arch. Deleo Carlo del 23/02/2024 depositata agli atti della procedura e pubblicata sia sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it che sul quello www.astalegale.net, che, comunque, dev'essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E., Dott. Antonio Ivan Natali, del 15/07/2024 e della perizia di stima.

Prezzo Base: Euro 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta/00) oltre eventuali imposte e oneri di legge (prezzo determinato sulla base del valore di stima degli immobili, come da ordinanza del G.E., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Offerta minima di partecipazione: Euro 28.687,5 (ventottomilaseicentottantasette/cinque) pari al prezzo base ridotto di un quarto, oltre eventuali imposte e oneri di legge, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene nei seguenti casi:

- a) nel caso in cui vi sia un'unica offerta inferiore al prezzo base (ma non inferiore al prezzo minimo), ma sia pervenuta istanza di assegnazione del bene;
- b) nel caso in cui vi sia un'unica offerta al prezzo base (ma non inferiore al prezzo minimo) e, sebbene non sia pervenuta alcuna istanza di assegnazione del bene, si ravvisi la concreta possibilità di vendere a un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- c) nel caso in cui siano state effettuate una pluralità di offerte, tutte inferiori al prezzo base ma sempre nel rispetto del limite del 75%, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo delle offerte in aumento (pari al 2% del prezzo base) Euro 765,00

Gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET

Referente della procedura Professionista Delegato Avv. Carmela Baccaro

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.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di un terreno agricolo di 6.342mq, ubicato in Ostuni alla Contrada Tamburroni; ha forma rettangolare regolare con orografia scoscesa, in parte pianeggiante ed interessata da lama; terreno a seminativo è costituito da soprassuolo sparso di alberi di ulivo con alcune parti soggette a disseccamenti, ma con una buona vegetazione. Confina a NW con Strada comunale n.156-Tamburroni II, a Nord con p.lla 602, a Est con p.lla 210, a Sud con p.lla 510. E' riportato nel C.T. del Comune di Ostuni al foglio 116, p.lle 417, 419; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di qualche tolleranza superficiale non riscontrabile in visu. Allo stesso lotto è associato un intercluso trullo non agibile in condizione di degrado e fatiscenza con parti in rovina identificato in Catasto Fabbricati con Foglio 116 Particella

420; esso misura circa 14mq di superficie utile oltre la corte di pertinenza di circa 222mq. L'intero lotto ricade area urbana Zona E1 (Agricola di riserva) ed in riferimento al PPTR è normata dalle disposizioni sui Paesaggi rurali e delle lame e gravine.

Ulteriori informazioni utili agli offerenti

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2. *Iscrizioni:*

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n.176 del 16.02.2015 di approvazione del P.P.T.R., - BURP n.40 del 23.03.2015; delibera G.R. n.2250 del 18.05.1995 -B.U.R. della R.P. n.78 del 17.07.95, l'immobile ricade in zona E1 agricola e di riserva. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del PRG. (Titolo II - Art. 13) PPTR vigente, in forza di delibera D.G.R. n.176 del 16.02.2015, pubblicato sul B.U.R.P. n.40 del 23.03.2015, *l'immobile ricade in zona Componenti culturali e insediative: Paesaggi Rurali.*

8.GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta **conforme.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**; Il fabbricato insistente sul terreno risulta costituito catastalmente in data 25/09/2007, ma lo stesso è presente nel rilievo aerofotogrammetrico del maggio 1967 allegato come tavola 9.7 del PRG di Ostuni. Esso dalle caratteristiche tipologiche e strutturali, al netto delle superfetazioni riscontrate per le parti consolidanti in materiale c.a., si può fare risalire al periodo storico ante 1967.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**

TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

In posizione pregevole, in quanto posta in un'area territoriale di campagna con presenti strutture a destinazione privata e ricettizie che hanno recuperato le abitazioni rurali, è posto in adiacenza alla strada comunale (discretamente mantenuta e provvista di linea elettrica pubblica posta a pochi metri rispetto al terreno) che porta alla strada comunale n.20 Ostuni-Carovigno distante circa 850m. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno all'atto del sopralluogo si presentava in parte lavorato ma con presenza di sterpaglie e ramaglie. Destinato a seminativo, dalla forma rettangolare regolare con orografia in parte pianeggiante ed interessata anche da lama, ha fatto rilevare alberi di ulivo in mediocri condizioni (su alcuni dei quali si è riscontrata la presenza di rami secchi da imputare all'infestazione di Xylella fastidiosa, oggi comunque risolvibile con gli opportuni trattamenti adottati di nuova tecnica) e altri alberi da frutto in condizioni accettabili.

UNITA' COLLABENTE DI CUI AL PUNTO A1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona rurale in un'area agricola. La posizione è pregevole, in quanto posta in un'area territoriale di campagna popolata da strutture ricettizie e/o a destinazione privata che hanno recuperato le tradizionali abitazioni a trullo; dista a circa 3,8 km dal centro abitato di Ostuni e 3Km da Carovigno.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato che si sviluppa ad un piano fuori terra, specificatamente si tratta di un trullo non agibile in condizione di degrado e fatiscenza con alcune parti in rovina. Esso è privo di

utenze e servizi e manca degli infissi esterni. Soggetto ad umidità di risalita e di percolazione necessita di un'intervento di recupero complessivo e di adattamento tecnologico.

Vincoli e Oneri Giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura: si veda perizia di stima.

Si specifica che tutte le informazioni dettagliate anche sui presumibili costi di accatastamento e costi orientativi dei tecnici per eseguire le attività di regolarizzazione relativi all'immobile sono esposti nella perizia del tecnico stimatore Arch. Carlo Deleo del 23/02/2024 alla quale si rimanda.

Sono altresì rilevabili dalla perizia di stima, alla quale si fa espresso rinvio, i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di vendita.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del Giudice delegato dott. Antonio Ivan Natali del 15/07/2024, della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

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

L'offerta deve essere redatta mediante Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e richiamabile anche mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare e, comunque, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito (compresi gli allegati).

Nello specifico, ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;
2. documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (si veda "Versamento cauzione");
3. la richiesta di agevolazioni fiscali;
4. 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 (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

5. per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

7. se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

8. se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

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

10. se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita indicata, e dovrà contenere:

- a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che, a pena di efficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
- b) la data della vendita e della procedura alla quale si riferisce;
- c) l'indicazione circa il tempo (che, comunque, non potrà essere più superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione – termine questo sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali ma non prorogabile), il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- d) la volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- e) ai sensi del combinato disposto degli artt. 582 c.p.c. e 176, comma 1, disp. att. c.p.c. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate in Cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, il portale consentirà di generare la busta digitale contenente l'offerta, tale busta 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 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 D.M. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, 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).

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta rimangono a esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: la cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata, in tempo utile (si consiglia almeno 5/6 giorni prima della scadenza), affinché, **pena l'esclusione**, l'accredito della somma sia visibile sul conto del Gestore il giorno dell'apertura delle buste, e ciò mediante **bonifico bancario (con causale: "VERSAMENTO CAUZIONE")** eseguito sul conto corrente del Gestore acceso presso la **Banca Sella, Piazza Gaudenzio Sella n. 1, 13900 Biella (BI)**, e intestato a **"Astalegale.net S.p.A."** le cui coordinate sono le seguenti: **IT 75 A 03268 22300 052136399670**, allegando copia contabile del versamento all'offerta, unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità.

Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rendere, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente al costo dell'imposta di bollo (€ 16,00), se non versata in aggiunta alla cauzione.

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 D.P.R. n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale dev'essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici. A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal PST la relativa ricevuta telematica. L'offerente allega la suddetta ricevuta e il file offerta in formato.p7m alla PEC del Ministero. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento in un tempo superiore a **CENTOVENTI GIORNI** (termine non prorogabile) dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione, è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita, **CON LARGO ANTICIPO** rispetto al termine ultimo fissato.

Il presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

E' ammessa la partecipazione di avvocato 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.

Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

ASSISTENZA: per quanto 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 call-center al n. 848 780013 dalle ore 09:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, tutti i giorni, esclusi sabato, festivi e prefestivi.

Offerta minima di partecipazione

Come da ordinanza di vendita, l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine in quella stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto o, infine, se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze 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 (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);
- se, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato procederà all'aggiudicazione solo quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Ai fini della individuazione della offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c. si precisa che, il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo e delle spese, a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese, a parità di termine di versamento del saldo prezzo e delle spese sarà preferita l'offerta presentata per prima in ordine di tempo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

L'offerta sarà considerata irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto l'offerente non riceva comunicazione alcuna, per qualunque ragione, ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta rimane irrevocabile. 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 UN MINUTO 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 all'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 offline.

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 della offerta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto unicamente dal Delegato e allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c..

Se il prezzo non sarà versato nel termine, il Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice, trasferendogli il fascicolo.

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

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

ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne

daranno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate in cancelleria, in modalità cartacea;

ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta 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, oltre Iva se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad euro 1.500,00, **improrogabilmente** entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio – Cass., n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifici bancario 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. 42/23 P.D. avv. Carmela Baccaro", con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato pena la decadenza dell'aggiudicazione.

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 01/08 al 31/08 (Cass., n. 12004/12).

Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato 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 venga richiesto nell'offerta e ricorrano giustificati motivi.

Con il medesimo decreto il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta a immettersi nel possesso dell'immobile venduto 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.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o in caso di rifiuto dell'acquisto, il Giudice, con decreto, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa. Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata e il Giudice dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate; con lo stesso decreto il giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile.

Il decreto è attuato dal custode a norma dell'art. 560, comma 4, c.p.c. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Al fine di consentire al Giudice Delegato di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le spese relative alla cancellazione dei gravami e quindi delle ipoteche e del pignoramento, sono poste a carico della procedura (art. 7 D.M. 15.10.2015 N°227).

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 dell'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.

Eventuale Attribuzione Diretta

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'Istituto stesso:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c. (art.41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e per ciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto ex art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai $\frac{3}{4}$ del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905 applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

In caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese

Disciplina della pubblicità delle vendite delegate

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante:

- a) pubblicazione, unitamente a copia della ordinanza di vendita ed estratto della relazione di stima (completa di planimetrie, fotografie ed altri allegati), con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it;
- b) pubblicazione di un estratto sulla rivista mensile "NewsPaper";
- c) inserimento dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

RENDE NOTO

Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore nominato dal Giudice, depositata agli atti della procedura e da intendersi qui richiamata per intero e trascritta, 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.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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. 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 di 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.

La vendita avverrà con il sistema di acquisto ex art. 571 c.p.c. e seguenti (vendita senza incanto, con modalità telematica, alle condizioni riportate nella ordinanza del G.E.).

AVVISA

Tutti gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che gli stessi abbiano contatti tra di loro.

Maggiori informazioni e/o eventuali visite dell'immobile potranno essere fornite e/o concordate dal custode giudiziario **Avv. Carmela Baccaro con studio in Cisternino (Br) alla Via Icaro, 1 - Tel. 0804448491 /Cell. +39 3402440299 (e.mail: carmela.baccaro@libero.it)**, oltre ad essere direttamente acquisite sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, 7/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carmela Baccaro

