

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **Avv. Angela Apruzzi**, in qualità di professionista delegato nella **procedura esecutiva immobiliare n. 11/2015 R.G. Es. Imm.**, promossa da POP NPLs 2019 S.r.l. (cessionaria di Banca Popolare Pugliese S.c.p.A. e per essa mandataria di Prelios Credit Solutions S.p.a. "PRECSO")

- visto il provvedimento di delega del G.E. dott. Stefano Sales, emesso in data 08.02.2021;
- visti gli artt. 591 bis e seguenti e gli artt. 569 co. 4 e ss. e 490 c.p.c.;
- vista la nomina del gestore designato per la vendita telematica Astalegale.net S.p.a.;
- visto il verbale di vendita del 20 settembre 2021;
- visto il verbale di asta deserta del 07 febbraio 2022;
- visto il verbale di asta telematica del 20 giugno 2022;
- visto il verbale di asta telematica del 28.11.2022;
- visto il provvedimento del G.E. reso in data 24.09.23;
- visto il verbale di asta telematica del 09.09.2024;
- visto il calendario delle vendite e le date disponibili fornite dal Gestore;

RENDE NOTO

che il giorno **27.01.2025**, alle **ore 10:20**, sul portale www.spazioaste.it, si procederà alla **vendita telematica senza incanto** (secondo il modello della vendita sincrona di cui all'art. 21 D.M. 6.2.2015 n. 32), alle seguenti condizioni, del seguente immobile:

- LOTTO 1:

Casa di abitazione in piena proprietà, sita in San Pietro Vernotico (Br), alla C.da Lero n.c. piano terra (in catasto C.da Zitelle), avente superficie lorda complessiva pari a 231,00 mq. e superficie utile pari a 191,29 mq. , oltre alla superficie lorda di 318,50 mq. relativa agli spiazzi di pertinenza esclusiva anteriore e posteriore, per una superficie commerciale dell'immobile pari a 295,00 mq. Catastalmente censita nel N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico al Foglio 43, Particella 168, Sezione Urbana U, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 7,5, rendita 968,36 Euro.

Prezzo base: € 33.006,00; Rilancio minimo: € 700,00; Cauzione: € 3.300,60=;

Potrà essere offerto anche **un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base (c.d "offerta minima") e, quindi, non inferiore ad € 24.754,50=** ai sensi dell'art. 571, co. 2 c.p.c. alle condizioni e conseguenze di cui all'art. 572 co. 3 c.p.c., alle quali si rimanda espressamente.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

-Gestore della vendita telematica: **ASTALEGALE.NET S.P.A.** (con la piattaforma www.spazioaste.it);

-Referente della procedura: Professionista delegato **Avv. Angela Apruzzi**;

Pratiche edilizie

L'immobile risulta essere stato edificato abusivamente alla metà degli anni settanta ed ulteriormente ampliato, sempre abusivamente, negli anni successivi. Per lo stesso risultano essere state presentate presso il Comune di San Pietro Vernotico più richieste di sanatoria ai sensi delle leggi di condono, nessuna delle quali risulta però essere stata definita. In particolare, per l'immobile in questione sono state presentate le seguenti richieste:

- pratica di sanatoria edilizia n. 1982 del 20.01.1987 ai sensi della L. 47/85 si chiedeva la sanatoria per una superficie complessiva di 185,82 mq. (tra superficie residenziale e non),

- con un conteggio dell'oblazione pari a £. 2.145.450 (pari ad € 1.108,03) di cui risulta versata la sola prima rata per £. 150.000 (pari ad € 77,47);
- pratica di sanatoria edilizia n. 203 del 01.03.1995 ai sensi della L. 724/94, si chiedeva la sanatoria per una superficie complessiva di 220,87 mq. (tra superficie residenziale e non), con un conteggio dell'oblazione pari a £. 3.100.000 (pari a 1.601,02) versata in un'unica soluzione e oneri concessori per € 4.247,00 (di cui risultano versati 127,86 €);
 - pratica di sanatoria edilizia n. 166 del 10.12.2004 ai sensi della legge 326/03 si chiedeva la sanatoria per un ulteriore ampliamento dell'abitazione (consistente in una zona cottura, un disimpegno ed un bagno a pianoterra, un deposito a piano primo) per una superficie complessiva di 31,86 mq. (tra superficie residenziale e non), con un conteggio dell'oblazione pari a 3.186,00 €. (di cui risultano versati 2.443,00 €.) e oneri concessori per €. 1.752,30 (di cui risultano versati 1.138,00 €.).
 - Escludendo la prima pratica, alla quale risulta allegata la planimetria catastale relativa allo stato dei luoghi alla data della richiesta, le altre due pratiche sono assolutamente prive di documentazione grafica dalla quale risulti lo stato dei luoghi portato in sanatoria. Dal sopralluogo effettuato sono state rilevate delle difformità dello stato dei luoghi rilevato rispetto a quanto si presume fosse oggetto delle richieste di condono.

Conformità edilizia

Come riportato innanzi l'abitazione risulta essere stata oggetto di numerose pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi di condono, nessuna delle quali risulta però essere stata definita, ne consegue che l'immobile è a tutt'oggi abusivo. Si ritiene che la prima richiesta di sanatoria sia stata superata dalla seconda, ma la pratica risulta carente della necessaria documentazione grafica prodotta da tecnico abilitato; la terza ed ultima pratica di sanatoria, oltre ad essere carente della necessaria documentazione tecnica, manca del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori. Per regolarizzare l'immobile è pertanto necessario procedere alla presentazione degli elaborati grafici e della documentazione tecnica e al saldo degli oneri, il tutto necessario alla definizione delle richieste di condono.

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. è stato possibile individuare quali superfici rilevate coincidono con quelle portate in sanatoria nelle pratiche di condono e quindi quali superfici siano invece state realizzate successivamente e siano quindi difformi rispetto a quanto oggetto di condono.

Le ulteriori difformità riscontrate consistono in:

- realizzazione abusiva di n. 2 depositi con copertura precaria nell'area di pertinenza antistante il fabbricato;
- realizzazione di un ulteriore ampliamento a pianoterra, consistente in camera da letto, cucina, bagno e piccolo disimpegno, oltre un vano deposito sul lastrico solare.

Le difformità di cui al punto 1 non sono regolarizzabili pertanto bisognerà procedere alla demolizione ed allo smaltimento in pubblica discarica. La relativa spesa ammonta ad Euro 3.000,00.

Le difformità di cui al punto 2 sono regolarizzabili mediante integrazione delle richieste di sanatoria presentate in passato, con la necessaria documentazione tecnica e le ricevute di saldo delle oblazioni e degli oneri.

Per quest'ultimo verso l'immobile risulta: **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese di demolizione a trasporto in discarica autorizzata € 3.000,00;
- Spese tecniche per presentazione documentazione tecnica ed elaborati grafici necessari alla definizione delle pratiche € 4.000,00;
- Saldo oneri concessori pratica di sanatoria n. 203/95 (salvo interessi) € 4.119,14;
- Saldo oblazione e oneri concessori pratica di sanatoria n. 166/04 (salvo interessi) € 1.357,30;
- Diritti comunali per istruttoria € 200,00;

- Deposito progetto strutturale in sanatoria presso provincia di Brindisi (ex Genio Civile) e. 2.000,00;
- Redazione certificato di collaudo/idoneità statica € 800,00;
- Diritti istruttoria Provincia (ex Genio Civile) € 154,00.

Conformità catastale

Le difformità di cui innanzi sono regolarizzabili mediante: dichiarazione di variazione DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per rilievo ed elaborazione pratica DOCFA € 800,00;
- Diritti erariali per dichiarazione DOCFA € 50,00.

Il tutto per complessivi Euro 16.480,44 a carico dell'acquirente.

Conformità Urbanistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.** Vedasi conformità edilizia.

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile **risulta conforme.**

Iscrizioni/ trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'esame della documentazioni ipocatastale depositata nonché dai riscontri effettuati dal CTU non emergono trascrizioni/iscrizioni non suscettive di cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura della procedura.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta libero. Al suo interno vi sono ancora gli arredi e le suppellettili e all'interno dei due vani depositi insistenti sull'antistante area scoperta di pertinenza vi sono attrezzi e materiale di vario genere di proprietà del debitore. Deve quindi intendersi giuridicamente libero.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E. in data 08.02.2021 e della perizia di stima a firma dell'Arch. Angela Mirenda, datata 17.10.2019.

Sicchè l'offerente, avendo preso visione dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, con il deposito dell'offerta telematica d'acquisto, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n.37 e del D. Lgs. 192/2005, dispensa la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, le cui incombenze resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal P.D. presso il suo studio, fatte salve la presentazione delle offerte e l'eventuale gara fra gli offerenti.

Tutte le attività riguardanti la presentazione delle offerte, le deliberazioni sulle offerte e sulle istanze di assegnazione nonché l'espletamento della gara avverranno con **modalità telematica innanzi al Professionista Delegato** sul Portale del Gestore designato: **www.spazioaste.it**

Le offerte di acquisto di cui all'art.571 c.p.c. dovranno essere presentate esclusivamente con **modalità telematica** secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita a firma del G.E. in data 08.02.2021 e, in ogni caso, contenute nel "Manuale utente" disponibile sul sito del Gestore nonché messo a disposizione dal Ministero della Giustizia.

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 ASTALEGALE.NET S.p.a. all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare.

L'offerta telematica d'acquisto, in bollo da € 16,00, a pena di inammissibilità, deve pervenire dal presentatore dell'offerta **entro e non oltre 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 delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, 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 il cui IBAN sarà appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale e 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, 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.32/15). 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'articolo 579, ultimo comma c.p.c.. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere munito di procura notarile o di scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la presentazione della offerta. Se l'offerta è presentata da parte di procuratore legale per persona da nominare, si applica l'art.583 c.p.c. (il procuratore legale, 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 notarile, rilasciata prima della scadenza del termine del deposito dell'offerta; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in suo favore).
- 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, allorché 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 sia 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 sia 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, potrà far pervenire una sola offerta per ciascun lotto e, pertanto, le eventuali offerte successive alla prima saranno dichiarate inammissibili, con la precisazione che la prima offerta sarà considerata quella la cui ricevuta riporta la data e l'ora antecedente a tutte.

Le offerte presentate sono irrevocabili. La busta contenente l'offerta, una volta trasmessa, non potrà più essere modificata o cancellata; la stessa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto unitamente alla documentazione trasmessa.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta telematica, da effettuarsi personalmente o tramite procuratore legale per persona da nominare, munito di procura notarile, deve contenere:

- 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-2code dell'International Organization for Standardization;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto e il termine per il saldo del prezzo e delle spese, decorrente dalla data di aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione, il termine si presume essere di 120 giorni;
- L'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- Recapito di telefonia mobile ed indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;
- L'eventuale dichiarazione di voler beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

Per le persone fisiche:

- 1) copia fotostatica del 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 la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

Per le persone giuridiche:

- 5) copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- 6) copia del certificato CCIAA aggiornato non oltre i dieci giorni antecedenti il deposito della offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;
- 7) 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:

- 8) copia del documento d'identità e del codice fiscale di costoro e del soggetto che sottoscrive l'offerta, oltre alla copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 9) 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;
- 10) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 11) 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:

- 12) 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:

- 13) copia, anche per immagine, della procura notarile rilasciata dagli offerenti, oltre ai documenti richiesti per le persone fisiche/persona 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 ASTALEGALE.NET S.p.a. utilizzando il codice **IBAN IT 75A0326822300052136399670**.

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 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 loro 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.

La cauzione versata sarà invece trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di omesso versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese nel termine fissato.

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 dal sito <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 partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, si procederà ugualmente 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 d'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 (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.

MODALITA' 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 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, salvo che il delegato non rimetta gli atti al GE 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 risulti inferiore al prezzo base d'asta non si farà luogo alla aggiudicazione ma si procederà, in ogni caso, alla 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.

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

IL 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 danno 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, 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 29/05/2015) 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. 11/2015 r.g.es. P.D. Avv. Angela Apruzzi).

Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese non si applica la sospensione feriale dei termini processuali (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 del prezzo e delle spese di trasferimento nel termine stabilito, comporterà la revoca della 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) nonché 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 verrà restituita all'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo con mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile aggiudicato 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' 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 dei 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 nella consistenza indicata nella perizia redatta in data 17.10.2019 dall'Arch. Angela Mirenda, esperto stimatore nominato dal Giudice, e 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 la 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 120 giorni 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, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40 co. 6 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 dell'offerta di acquisto, agli effetti del D.M. 22.01.2008 n.37 e del D. lgs. n. 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 incongruenze resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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, nè 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, in quanto, di ciò, si è 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 e cura della procedura. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione 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 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 848 780 013 dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle 14:00 alle 17:00 di 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>), oppure contattando il Custode Giudiziario, **Avv. Angela Apruzzi con studio in Pezze di Greco di Fasano (Br) alla via S. Quasimodo civ. 8** (tel./fax **080/4897123, 333/2950662** e-mail: **angela.apruzzi@libero.it** PEC: **apruzzi.angela@coabrindisi.legalmail.it**) oltre ad essere direttamente acquisite sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Fasano - Brindisi, 11 settembre 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Angela Apruzzi