

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO PROCEDURE ESECUTIVE

Procedura Esecutiva n. 163/2023 R.G. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Francesco Giliberti
Professionista Delegato: Dott. Vincenzo Cesare Brandi
Gestore designato: Astegudiziarie.it

BANDO DI VENDITA TELEMATICA

Il sottoscritto, Dott. Vincenzo Cesare Brandi, in qualità di Professionista Delegato della Procedura n. 163/2023 R.G. Es. Imm.,
- visto il provvedimento di delega del G.E. Dott. Francesco Giliberti datato 18 luglio 2024,
- vista la normativa regolamentare di cui agli artt. 569 co. 3 c.p.c. e 161-ter Disp. Att. c.p.c.;

RENDE NOTO

che il giorno **24 febbraio 2025, dalle ore 10,50**, presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle Aste telematiche, si svolgerà la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona**, dei lotti formati nella relazione di stima dell'esperto, Dott. Arch. Valerio Grassi San Vito dei Normanni (Brindisi) del 26 giugno 2024, da intendersi qui integralmente richiamata, e secondo le modalità in appresso indicate.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNO

Descrizione sintetica:

A) Locale commerciale di piena proprietà per la quota di 1/1 *DATO OSCURATO***. Il fabbricato è sito in San Pietro Vernotico (Brindisi), via Pier Giovanni Rizzo, 109, angolo via Vincenzo De Marco, piano terra**

L'immobile è al piano terra di un fabbricato caratterizzato da due livelli fuori terra. Il locale commerciale gode di due accessi, uno posto sulla via principale (via P. G. Rizzo) ed il secondo nella traversa laterale (via V. De Marco). Dalla documentazione presente presso l'Ufficio Urbanistica Comunale e con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'area urbana in oggetto ricade in zona tipizzata come "Zona B2 – Zone di Completamento semintensivo".

I fabbricati circostanti presentano le medesime caratteristiche del compendio pignorato, costruzioni generalmente caratterizzate da non più di due piani fuori terra, realizzate principalmente in materiale tufaceo e copertura piana con rivestimento in chianche.

Esternamente l'immobile è caratterizzato da una zoccolatura in briciole di pietra che corre lungo tutto il perimetro e sale sino al primo piano in corrispondenza dell'angolo del fabbricato. Tale zoccolatura viene definita nella parte superiore

da una soglietta in pietra. La restante porzione di parete è tinteggiata di color tortora.

L'accesso al locale commerciale è consentito da due ampi ingressi caratterizzati rispettivamente da ampie vetrate a doppia anta battente dotate di doppio vetro trasparente e struttura in alluminio verniciata di colore nero. Esternamente, quale sistema antintrusione, è stata installata, sull'ingresso di via Pier Giovanni Rizzo, una grata in ferro del tipo scorrevole. Entrambi gli accessi sono dotati di tende da sole a bracci estensibili per esterni.

L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da quattro vani comunicanti per mezzo di ampie aperture sulla muratura principale, un bagno, un ripostiglio e una lavanderia.

Si specifica inoltre che il locale commerciale oggetto di questa perizia non è indipendente rispetto al fabbricato posto al piano primo in quanto in sede di sopralluogo si è potuto rilevare la presenza di una porta che collega lo stesso al vano scala che conduce all'abitazione. Al fine di poter rendere i due beni indipendenti è necessario provvedere alla chiusura di tale apertura mediante muratura e al ripristino dell'intonaco di finitura in entrambi gli ambienti.

Identificazione catastale:

- **Comune di San Pietro Vernotico (BR) – Catasto Fabbricati – Foglio 45 – Particella 573 – Subalterno 1 – Categoria C/1 – Negozi e botteghe – Consistenza 103 mq – Indirizzo: via Pier Giovanni Rizzo n. 109 – Piano T.**

Gli immobili di cui al lotto uno risultano attualmente occupati dal debitore.

Prezzo base: € 57.700,00;

Rilancio minimo: € 1.000,00;

Cauzione: € 5.770,00 o in ogni caso il 10% del prezzo offerto.

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita e quindi non inferiore a € 43.275,00 ai sensi dell'art. 571, comma 2, cui si rimanda espressamente.

LOTTO DUE

Descrizione sintetica:

A) Appartamento di piena ed intera proprietà *DATO OSCURATO*** ubicato nel Comune di San Pietro Vernotico (BR), alla via V. De Marco n. 72, piano T-1.**

Il fabbricato è situato ad angolo tra via Pier Giovanni Rizzo e via Vincenzo De Marco. L'abitazione è posta al piano primo del fabbricato composto da complessivi due livelli fuori terra. L'abitazione gode di un unico accesso su via V. De Marco al civico 72. Dalla documentazione presente presso l'Ufficio Urbanistica Comunale e con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'area urbana in oggetto ricade in zona tipizzata come "Zona B2 – Zone di Completamento semintensivo".

I fabbricati circostanti presentano le medesime caratteristiche del compendio pignorato, costruzioni generalmente caratterizzate da non più di due piani fuori terra, realizzate principalmente in materiale tufaceo e copertura piana con rivestimento in chianche.

Esternamente l'immobile è intonacato con intonaco per esterni e tinteggiatura di colore tortora con due fasce di color crema che corrono orizzontalmente lungo tutto il perimetro del fabbricato, posizionate in corrispondenza dei due solai. Le pareti esterne, oltre il solaio di copertura, proseguono a definire il parapetto della terrazza, il quale è caratterizzato da un copri muro con doppio toro, mentre la pavimentazione esterna è in lastre di pietra di Cursi.

Sono presenti le canalizzazioni per lo smaltimento delle acque piovane verso la pubblica via sia del lastrico solare sia della veranda. È presente, inoltre, una scala a chiocciola in ferro zincato, necessaria per l'ispezione della terrazza.

Come già anticipato, l'accesso all'abitazione avviene da via Vincenzo De Marco ed è consentito da un portone in alluminio verniciato di colore verde. L'accesso vero e proprio all'abitazione è consentito solo al raggiungimento del primo piano. Si specifica inoltre che l'immobile oggetto di questa perizia non è indipendente rispetto al locale commerciale posto al piano terra in quanto in sede di sopralluogo si è potuto rilevare la presenza di una porta che collega gli stessi al vano scala che conduce all'abitazione. Al fine di poter rendere i due beni indipendenti è necessario provvedere alla chiusura di tale apertura mediante muratura e al ripristino dell'intonaco di finitura in entrambi gli ambienti.

Identificazione catastale:

- **Comune di San Pietro Vernotico (BR) – Catasto Fabbricati – Foglio 45 – Particella 573 – Subalterno 2 – Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico – Consistenza 6 vani – Indirizzo: via Vincenzo De Marco n. 72 – Piano T-1.**

Gli immobili di cui al lotto due risultano attualmente occupati dal debitore.

Prezzo base: € 78.400,00;

Rilancio minimo: € 1.500,00;

Cauzione: € 7.840,00 o in ogni caso il 10% del prezzo offerto.

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita e quindi non inferiore a € 58.800,00 ai sensi dell'art. 571, comma 2, cui si rimanda espressamente.

Si specifica, con riferimento ai lotti della procedura, che:

- 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, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente 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, 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 partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del del Dott. Francesco Giliberti datato 18 luglio 2024, e della predetta relazione di stima dell'esperto, Dott. Arch. Valerio Grassi San Vito dei Normanni (Brindisi) del 26 giugno 2024.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA

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

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori 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 delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato. L'offerta si intende depositata, e quindi a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

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.

È ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

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 dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

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, entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione, (termine perentorio – Cass. n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento). 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, 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 ad 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 Professionista 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 dichiara con decreto 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 ed 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 Professionista Delegato 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura).

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;
- 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");

- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 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);
- 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;
- 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;
- 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;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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;
- 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del gestore le cui coordinate sono le seguenti:

IBAN: IT 52 H 0326822300052849400446
Banca Sella S.p.A. - Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Al fine di poter verificare l'avvenuto accredito del bonifico della cauzione lo stesso dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 deve 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.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore di volta in volta indicato dal Professionista delegato nell'avviso di vendita.

La piattaforma per la gestione della vendita telematica è **Astetelematiche.it**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere contattare Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- **telefono: 0586/20141**
- **email: assistenza@astetelematiche.it**

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

ESAME DELLE OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE

Il giorno e nell'orario previsto gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "online".

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il Professionista 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 di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c..

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net 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 di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di UN MINUTO. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al Professionista Delegato. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni sul c/c intestato alla procedura e aperto dal Professionista Delegato. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

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

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 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.

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il Professionista Delegato disporrà di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice delle Esecuzioni) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso l'Ufficio della Cancelleria delle Procedure Esecutive del Tribunale di Brindisi o rivolgendosi al Professionista Delegato, Dott. Vincenzo Cesare Brandi, con Studio in Brindisi, via Osanna, 30, telefono: 0831525637, mail: vincenzobrandi@tin.it.

Brindisi, lì 4 dicembre 2024,-

Il Professionista Delegato
Dott. Vincenzo Cesare Brandi