



P.E. n. 23/2024 Ruolo esecuzioni immobiliari

## TRIBUNALE DI BRINDISI

Ufficio Esecuzioni Individuali e Concorsuali

VERBALE DI VENDITA TELEMATICA DESERTA

NEL PROCESSO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE

CATTLEYA MORTGAGE FINANCE s.r.l.

(Avv.ti M. PESENTI + M. DOMENEGOTTI)

nei confronti di

XXXXXXXX

(Avv. \_\_\_\_\_)

Il giorno 23.12.2024 alle ore 11:00 in Brindisi presso il Tribunale – sala aste telematiche - il professionista delegato Avv. Edvige PAGLIARA, avvalendosi del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A. che opera con il proprio portale SPAZIOASTE.IT in riferimento all'immobile posto in vendita ed identificato come LOTTO UNICO costituito da: **“Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Brindisi alla via Properzio n.4 – quartiere Commenda – della superficie commerciale di mq.108,01, piano terzo, composto da soggiorno, cucina, n.3 camere da letto, n.2 bagni e corridoio. Nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi l'appartamento è contraddistinto al foglio 54, p.lla 772 sub.15, cat. A/3, cl.2, consistenza 5.5 vani, rendita catastale € 440,28, indirizzo catastale via De' Gracchi n.25. L'abitazione confina a nord in parte con il vano scala ed in parte con altro subalterno, ad est con affaccio su via Properzio, a sud con altra abitazione e ad ovest con affaccio su cortile interno”** rileva:

- che non sono presenti i debitori e che nessuno è comparso per la creditrice procedente e per i creditori intervenuti;
- che la pubblicità è stata eseguita ed è stata depositata telematicamente e in forma cartacea in allegato al presente verbale;
- che nel termine prefissato e secondo le modalità previste nell'avviso di vendita è stata presentata al gestore ASTALEGALE.NET S.p.A., che opera per il tramite del proprio portale SPAZIOASTE.IT, n.1 busta telematica;
- che non sono pervenute istanze di assegnazione del bene staggito nei termini di legge.

Il professionista delegato procede, quindi, all'esame della busta al fine di verificarne il contenuto che risulta essere il seguente:

BUSTA TELEMATICA N.1) presentata in data 04.12.2024 alle ore 18:44 da XXXXXXXX a mezzo PEC XXXXXXXXXXXX contenente:

- A) offerta di acquisto per € 43.510,00 effettuata da XXXXXXXX, nata a Brindisi il XXXXXX e ivi residente in Brindisi alla via XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXX, a titolo personale, nella quale sono indicati i dati identificativi ed il codice fiscale dell'offerente, il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo e delle spese, l'importo versato a titolo di cauzione, l'indirizzo di casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta, il recapito di telefonia mobile e l'indirizzo PEC dell'offerente;
- B) copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- C) copia della contabile del versamento della somma di € 4.650,00 a titolo di cauzione tramite bonifico sul conto corrente del gestore, con indicazione del codice IBAN del conto corrente sul quale stata addebitata la somma oggetto del bonifico e sul quale verrà disposta la restituzione del deposito cauzionale nel caso di mancata aggiudicazione

Il professionista delegato all'esito dell'esame delle domande di partecipazione rileva:

- l'inammissibilità della domanda di partecipazione BUSTA TELEMATICA N.1 presentata da XXXXXXXX, perché, ex art.571 co.2 c.p.c., risulta un'offerta di acquisto inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita del 09.10.2024 relativo all'perimento di gara telematica del 23.12.2024 inserito sul PVP;
- che nel termine prefissato e secondo le modalità previste nell'avviso di vendita, non sono state presentate altre offerte di acquisto valide oltre alla predetta inammissibile

#### P.Q.M.

A) visti gli artt. 591 bis comma 3 n.8, 591 c.p.c., 569 e 570 cpc fissa in modalità telematica sincrona la vendita dei beni di cui alla ordinanza di vendita rimasto invenduto con ribasso del 25%, quindi:

Nr. lotto invenduto	Prezzo base	Cauzione
LOTTO UNICO	€ 46.351,14	€ 4.635,11

Ai sensi dell'art.571 comma 2 c.p.c. è possibile offrire un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base d'asta e quindi:

Nr. lotto invenduto	Prezzo non inferiore	Cauzione
LOTTO UNICO	€ 34.763,36	€ 3.476,33

B) visto l'art.571 comma 2 c.p.c. dichiara che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine dell'art. 569 terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

C) visto l'art. 591bis c.p.c.

il professionista delegato effettuerà la pubblicità mediante

- inserzione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche
- inserzione sui siti internet ASTALEGALE.NET
- inserzione sul mensile NEWSPAPER

verificando che la pubblicità sia effettuata almeno 45 giorni prima della data della vendita

Egli indicherà inoltre

- alla soc. Astalegale.net
- all'editore del mensile NEWSPAPER

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di CATTLEYA MORTAGAGE FINANCE s.r.l.

Sul sito Internet dovranno essere inseriti: la relazione di stima, l'ordinanza di vendita, il verbale di asta deserta della vendita rifissata, l'avviso, le foto e le planimetrie

La pubblicità, sarà richiesta entro un mese dal presente provvedimento, deve indicare:

- che l'offerta di acquisto deve essere depositata telematicamente dal c.d. presentatore, che può essere l'offerente o un terzo titolare di PEC, entro le ore 23:59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

- che ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita perché gli è vietato, potrà presentare un'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni allegate all'ordinanza di vendita ed indicate nell'avviso di vendita. Nella pagina web ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> è comunque disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

- che 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 ASTALEGALE.NET S.p.A. che opera con il proprio portale SPAZIOASTE.IT all'interno della scheda del lotto per il quale si intende presentare l'offerta telematica.

- che, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)). per il tramite di casella di posta elettronica certificata del c.d. presentatore, e, a pena di inammissibilità dovrà essere previa sottoscritta digitalmente dall'offerente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati

- che, in alternativa, l'offerta potrà essere inviata dall'offerente 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;

- che l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Pertanto, ai fini della tempestività del deposito, rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

- che l'offerta di acquisto deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente esclusivamente con firma digitale, salvo che non ricorrano le seguenti ipotesi:

1) offerta depositata da procuratore legale per persona da nominare ex art.579 comma 3 c.p.c. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta;

2) offerta di più soggetti che intendano presentare una sola offerta congiuntamente. In tale ipotesi gli offerenti devono rilasciare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata a favore dell'offerente che firmerà digitalmente l'offerta. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa.

3) offerta proveniente da minore, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno Nell'ipotesi in cui l'offerente è un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, il presentatore dovrà essere persona autorizzata dall'Autorità Giudiziaria.

4) offerta proveniente da persona giuridica. Nell'ipotesi in cui l'offerente una persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società offerente.

- che il presentatore, cioè il depositario dell'offerta secondo le modalità di cui sopra, per ciascun lotto può far pervenire una sola offerta e, pertanto, dopo il deposito della prima offerta, le eventuali offerte successive verranno dichiarate inammissibili, con la precisazione che la prima offerta è quella giunta secondo la ricevuta generata in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

- che le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile procedere alla sua modifica o cancellazione, che sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto unitamente alla documentazione trasmessa.

- che 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 copia del documento d'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 CCAA aggiornato non oltre i dieci giorni antecedenti il deposito dell'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 codice fiscale di costoro e del soggetto che sottoscrive l'offerta oltre che 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) la dichiarazione sul regime patrimoniale prescelto se l'offerente coniugato con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, 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 i documenti richiesti per le persone fisiche e/o 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 e/o giuridiche;

- che 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. acceso presso Banca Sella S.p.A. utilizzando il codice IBAN **IT75A0326822300052136399670**;

- che il bonifico deve contenere la causale **“versamento cauzione”** (senza nessun'altra indicazione). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e, comunque, in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione con l'avvertenza che, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

- che l'importo della cauzione versata sarà invece trattenuto a titolo di multa in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di inadempimento nel versamento prezzo di aggiudicazione e delle spese;

- che 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>

Inoltre, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, nella pubblicità dovrà essere indicato:

- a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)
- b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.
- c) agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

Il professionista delegato

- depositerà (almeno 5 giorni prima della vendita) la prova della avvenuta inserzione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite Pubbliche, nonché della pubblicità eseguita su Astalegale.net e su Newspaper;
- redigerà il verbale di vendita (art. 591bis comma 2 n. 3 e comma 4 cpc) con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591ter cpc), attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- eseguirà le operazioni relative al decreto di trasferimento;
- formerà il progetto di distribuzione.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art.492 c.2 c.p.c. vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.

**D)** visto l'art.591 bis c.2 n.8

fissa

il giorno **17.03.2025** ore **12:00** innanzi al sottoscritto professionista delegato, la vendita senza incanto in modalità sincrona presso il Tribunale di Brindisi nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche e quindi per la deliberazione sull'offerta, per sentire i creditori, ai sensi dell'art. 572 comma 1 c.p.c, per procedere a norma del comma 3 dell'art.572 c.p.c. e per l'eventuale gara in caso di pluralità di offerte ex art.573 c.p.c.

Il professionista delegato comunicherà a Astalegale.net le nuove condizioni della vendita.

Il Professionista delegato  
Avv. Edvige PAGLIARA