

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

ai sensi dell'art. 21 D.M. n. 32 del 26/2/2015
nella procedura esecutiva immobiliare n. 100/2021 R.G.E.

G.E. Dott. Antonio Ivan Natali

Il sottoscritto **Avv. Giovanni Trisolini**, con studio in Brindisi al Vico Pedio n. 14 in qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 100/2021 R.G.E. promossa da Aico S.p.A.

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Antonio Ivan Natali in data 5/6/2023;
- visti gli artt. 591 bis e segg., 570 e 490 c.p.c.;
- vista la perizia dell'11/02/2022 del Consulente Tecnico del G.E., Geom. Arcangelo Miccoli, e la successiva integrazione del 9/11/2023;
- visti i verbali di asta deserta del 22/7/2024;
- visto il provvedimento reso dal G.E. in data 5/11/2024 con cui, in ordine al prezzo di vendita del LOTTO 1, si ordina di procedere con riduzione progressiva del 10%;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. che opererà con il proprio portale;

RENDE NOTO

che il giorno **24/03/2025 alle ore 10.30** presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, degli immobili in calce descritti:

DESCRIZIONE IMMOBILI:

LOTTO 1

Appartamento a Latiano Via G. Oberdan 37, della superficie commerciale di 92 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Appartamento a piano terra, composto da due camere da letto, una cucina, un ingresso, un deposito e un cortile retrostante, con lastrici solari esclusivi ed abbisognevole di interventi di manutenzione. Identificazione catastale: foglio 43 particella 301 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5, vani, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Oberdan, piano: terra. Coerenze: a Nord con Via Vecchia Mesagne, a Est con Via Oberdan a Ovest con p.lla ***(DATO OSCURATO)** e a Sud con stessa p.lla di altra ditta. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.**

Prezzo base € 24.300,00, oltre iva se dovuta;

Offerta minima di partecipazione € 18.225,00, oltre iva se dovuta;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara pari al 2% del prezzo base arrot. per eccesso: € 486,00;

Gestore della vendita telematica Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.

Referente della procedura Professionista Delegato Avv. Giovanni Trisolini

Termine presentazione offerta telematica: entro le ore 23.59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato, con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Informazioni utili agli offerenti

Stato di possesso del bene: al momento l'immobile risulta nella disponibilità dell'Avv. Monica Coniglio, Curatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 12/2023 del Tribunale di Brindisi.

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

Domande giudiziali o alte trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

Iscrizioni: ipoteca giudiziale n. 4297 Registro Generale e n. 409 Registro Particolare del 12/03/2021, derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta in favore di *DATO OSCURATO* per la complessiva somma di € 32.000,00 di cui € 16.065,01 per sorte capitale;

Trascrizioni: pignoramento immobiliare n. 11211 Registro Generale e n. 8921 Registro Particolare del 23/06/2021 in favore di *DATO OSCURATO*.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Dalla relazione di stima del CTU Geom. Arcangelo Miccoli, emerge nulla osta per esecuzione lavori edili n. 11/26 per lavori di un vano in ampliamento, nonché la sostituzione di una volta a spigolo e l'apertura di una seconda porta di prospetto, alla casa in Via Oberdan angolo Via Vecchia Mesagne, rilasciata il 23/09/1964. Nessuna informazione aggiuntiva.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia: CRITICITA': ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale e dal sopralluogo effettuato il bagno e il ripostiglio edificati sul cortile retrostante il fabbricato oltre alle modifiche intere di porte e finestre non risultano conformi al progetto approvato nel 1964. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: pratica edilizia comprese spese e oneri: € 3.500,00; pratica sismica: € 1.200,00; pratica geologica: € 600,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Conformità catastale:

CRITICITA': BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento dell'immobile del bagno rispetto alla planimetria catastale in atti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: tipo mappale+docfa: € 1.100,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Conformità urbanistica:

Nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto:

Nessuna difformità.

LOTTO 2

Deposito commerciale a Latiano Via Cazzato angolo Via G.B. Papadia, della superficie commerciale di 1.425,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile è composto e situato nel centro urbano del Comune di Latiano in prossimità della stazione ferroviaria. Identificazione catastale: foglio 37 particella 561 sub 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.608,72 Euro, indirizzo catastale: Via Cazzato, piano t-s1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2021.

Prezzo base **€ 309.000,00**, oltre iva se dovuta;

Offerta minima di partecipazione **€ 231.750,00** oltre iva se dovuta;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara pari al 2% del prezzo base arrotondato per eccesso: **€ 6.180,00;**

Gestore della vendita telematica **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.;**

Referente della procedura: **Professionista Delegato Avv. Giovanni Trisolini**

Termine presentazione offerta telematica: **entro le ore 23.59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato, con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli**

offerenti in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Informazioni utili agli offerenti

Stato di possesso del bene: al momento l'immobile risulta nella disponibilità dell'Avv. Monica Coniglio, Curatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 12/2023 del Tribunale di Brindisi.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

Iscrizioni: ipoteca volontaria n. 20854 Registro Generale e n. 4696 Registro Particolare del 24/11/2010 derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta in favore di *DATO OSCURATO* per la complessiva somma di € 1.000.000,00, di cui € 500.000,00 per sorte capitale;

Ipoteca giudiziale n. 4297 Registro Generale e n. 409 Registro particolare del 12/03/2021 derivante da decreto ingiuntivo iscritta in favore di *DATO OSCURATO* per la complessiva somma di € 32.000,00 di cui € 16.065,01 per sorte capitale.

Trascrizioni: pignoramento immobiliare n. 11211 Registro Generale e n. 8921 Registro Particolare del 23/06/2021 in favore di *DATO OSCURATO*

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Pratiche Edilizie:

concessione per esecuzione lavori edili n. 70/84 per lavori di progetto per la realizzazione di un fabbricato urbano.

Concessione per esecuzione lavori edili n. pratica 164/86 var. a prat. 70/84 per lavori di variante in corso d'opera al progetto autorizzato con conc. edilizia n. 70/84.

Concessione per esecuzione lavori edili n. prat. 238/87 per lavori di variazione di destinazione d'uso da attività commerciale ad attività "industriale" per i locali a piano interrato e piano terra.

Concessione per esecuzione lavori edili n. prat. 150/88 per lavori di variante al progetto autorizzato con Conc. Edilizia n. 238/87 per la realizzazione di lievi modifiche al fabbricato.

Situazione urbanistica: nessuna informazione aggiuntiva.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia: (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01) L'immobile risulta conforme.

Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E. Dott. Antonio Ivan Natali del 5/6/2023 e della perizia di stima del CTU Geom. Arcangelo Miccoli dell'11/02/2022 e della sua integrazione del 9/11/2023 depositate agli atti della procedura esecutiva, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio non solo per la descrizione dettagliata e compita dei compendi pignorati posti in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'offerente, con il deposito dell'offerta di acquisto, dopo aver dichiarato espressamente di aver preso visione della perizia di stima e della sua integrazione, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/2005, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nella perizia di stima e nella sua integrazione in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di

sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

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 ed 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 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.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 582 c.p.c. e 176 comma 1 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/1985 e presentare, a sua cura e spese, domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Modalità di presentazione dell'offerta per la vendita telematica

Ogni offerente, esclusi i soggetti per legge non ammessi alla vendita perché gli è vietato, potrà presentare un'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni ivi riportate e, peraltro, allegare all'ordinanza di vendita. Nella pagina web ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, così come anche all'interno del portale del Gestore della vendita telematica. L'offerta deve essere redatta mediante Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e richiamabile anche mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare.

L'offerta telematica di acquisto deve essere trasmessa dal c.d. presentatore dell'offerta entro le ore 23.59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita e di seguito riportate, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L'offerta non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se inferiore di oltre il 75% del prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita ed in misura inferiore al 10% del prezzo da lui offerto;
- 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.

Il prezzo offerto deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base con le seguenti precisazioni: se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base la

domanda di partecipazione all'asta è senz'altro accolta; se, invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, in misura non superiore al 75%, si procederà alla aggiudicazione solo quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge IRREVOCABILE e la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

L'offerta 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.

E' 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.

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:

- 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione 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 di 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;

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 corrente intestato al gestore per la vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** alle seguenti coordinate: IBAN: IT52H0326822300052849400446 presso Banca Sella 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 benchè in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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 alla richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattando il numero 0586 20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì escluso i festivi.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, indicato nel presente avviso di vendita, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line".

Entro 30 minuti dall'orario previsto, 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 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 riceve 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 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 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 nell'ordinanza di vendita, il 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. Se gli offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se non presente on line.

L'offerta migliore è quella in ordine di prezzo più alto. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione e tempo di pagamento del saldo del prezzo e delle spese. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura indicata nel presente avviso.

Se risulta presentata istanza di assegnazione da parte di un creditore, pari almeno al prezzo base, e per il medesimo bene sia stata presentata un'offerta inferiore al prezzo base, nel limite del 75%, il delegato procederà all'assegnazione. Qualora

siano state effettuate più offerte, tutte inferiori al prezzo base, sempre nel rispetto del limite del 75%, si procederà alla gara sull'offerta maggiore al cui esito, laddove non si raggiunga almeno il prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante. 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 dal gestore della vendita telematica che ne renderà 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 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.

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, oltre IVA come per legge, se dovuta, 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 – Sent. Cassazione n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifico bancario sui conti correnti intestati alla procedura 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, oltre IVA come per legge, se dovuta, l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento) intestati al "Tribunale di Brindisi, Proc.Es. N. 100/2021 R.G.E. P.D. Avv. Giovanni Trisolini".

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 potrà essere versato ratealmente, previo decreto di autorizzazione emesso dal Giudice, 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.

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 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, ammesso al versamento rateale, che non ha versato anche una sola rata ed il Giudice dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura) e il 50% del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento liquidato dal Giudice nonché le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa (D.M. 227/2015). All'esito, l'eventuale eccedenza gli verrà restituita.

Qualora fra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicato dal Giudice – previo deposito della nota di precisazione del credito per capitale, accessori e spese – sarà versato direttamente al creditore fondiario, previo rilascio di quietanza liberatoria e impegno a restituire quanto eventualmente incassato in più rispetto allo spettante.

Maggiori informazioni e/o eventuali visite degli immobili potranno essere fornite e/o concordate dal Professionista Delegato Avv. Giovanni Trisolini (cell. 339/4220471 – email: trisoleg@libero.it – pec: trisolini.giovanni@coabrindisi.legalmail.it) al quale

potranno eventualmente richiedere di esaminare gli immobili posti in vendita entro 15 giorni dalla richiesta formulata mediante prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si rimanda alle disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita e alle vigenti norme di legge.

Brindisi, li 11/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Trisolini