

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 26.2.2015
nella procedura esecutiva immobiliare n. 5/2024 R.G.Es.

G.E. Dott. Francesco GILIBERTI

Il sottoscritto Rag. Danilo ANTONAZZO, con studio in Brindisi alla Via Torpisana n.102, in qualità di professionista delegato alla vendita e referente della procedura in epigrafe,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa il 23/10/2024 nel **procedimento esecutivo immobiliare n. 5/2024 R.G. Es** promosso da IFIS NPL Investing S.p.A.;
- visto gli artt. 591 bis, 569, 570 c.p.c e segg. e 490 c.p.c.;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A., che opererà con il proprio portale

AVVISA

che il giorno 14/04/2025 alle ore 10,00 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, dei **seguenti immobili suddivisi in un unico Lotto come di seguito indicato:**

Vendita telematica ore 10:00

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO sito in San Pietro Vernotico Via De Martiri di Belfiore 75, posto al piano terra.

Piena proprietà per la quota di 1/1

Appartamento sito in San Pietro Vernotico Via De Martiri di Belfiore 75, composto da ingresso corridoio, soggiorno, n.2 vani letto, ampio tinello, bagno, cucina, ripostiglio e area scoperta. L'unità immobiliare è posta al piano terra.

Identificazione catastale

In catasto fabbricati

foglio 29 particella 435 sub. 4 graffata sub-1 categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale €.426,08 indirizzo catastale: Via Martiri Di Belfiore n.75, Piano Terra.

Prezzo base	€. 61.000,00
Offerta minima di partecipazione	€. 45.750,00
Cauzione pari o superiore al	10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara 2% del prezzo base	€. 1.250,00

Sull'elaborato peritale estimativo, tra tutte le altre informazioni, sono riportate in dettaglio superfici coperte, superficie complessiva, ed altezze interne dell'immobile.

Informazioni utili agli offerenti

Dalla **Relazione di stima del CTU**, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it e www.astalegale.net ed **alla quale si rimanda espressamente**, risulta quanto segue:

Stato di possesso del bene:

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Pratiche edilizie

Per l'unità residenziale sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia In Sanatoria L. 47/85 N. 1082 per lavori di ampliamento di una civile abitazione al piano terra, rilasciata il 09/11/2000 con il n. 1082 di protocollo

Situazione Urbanistica

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONFORMAZIONE ALLA DEL. G.R. 31/01/2008, l'immobile ricade in zona B2.

Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbric. fondiaria 5 mc/mq h max ml. 8,50 r.c. 100/100

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità Edilizia

Dalla relazione del CTU risulta che per l'unità immobiliare sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di un modesto vano destinato a ripostiglio realizzato nell'area scoperta retrostante destinata a cortile. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Accertamento di Conformità Art. 36 D.P.R. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione

Dalla relazione del CTU la regolarizzazione viene quantificata per diritti di segreteria e oblazioni con una somma definita a forfait di circa € 2.000,00.

Conformità Catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- La planimetria catastale modello b – non riporta il vano ripostiglio realizzato nell'area scoperta retrostante.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Aggiornamento Catastale - Nuovo DO.C.FA.: € 700,00

Conformità Urbanistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modesto ampliamento - Vano ripostiglio (normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

Corrispondenza Dati Catastali/Atto:

Nessuna Difformità

Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche e sarà **ASTALEGALE.NET S.p.A.** come indicato nella Ordinanza di Vendita.

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato rag. Danilo ANTONAZZO.

Si informa che:

- tutte le attività che, a norma degli art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o dal cancelliere o dal giudice, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quando si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;
- le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente del gestore, indicato dal delegato nell'avviso di vendita;
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto del gestore al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

MODALITA' OPERATIVE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto **di cui all'art.571 c.p.c.** dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dalla **Ordinanza di vendita** e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del 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 è inferiore al 75% del prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura inferiore al 10% del prezzo che offre;
- se le offerte sono inferiori 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 congruo, in misura almeno pari al 75%, si procederà alla aggiudicazione solo quando si prospetti 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.

MODALITA PARTECIPAZIONE 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

L'offerta di acquisto di cui all'art.571 cpc dovrà essere trasmessa con modalità telematica compilata in ogni sua parte e, in particolare, dovrà indicare:

1. 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;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero del lotto per il quale si presenta l'offerta;
5. il referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
8. il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese e/o oneri accessori, decorrente dall'aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione, il termine si presume di giorni 120;
9. l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
10. l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
11. recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi.

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 cantabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (si veda "Versamento cauzione").
3. **la richiesta di agevolazioni fiscali;**
4. **se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. **per le persone giuridiche** andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più risalente di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
6. **se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. **se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. **se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario** dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

9. **ove l'offerente voglia non sottoscrivere** con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 D.M. 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
10. **se l'offerta è formulata da più persone**, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 almeno al 10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del gestore per la vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A.** utilizzando il seguente codice

IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670

Il bonifico dovrà contenere la causale: "Procedura esecutiva n.5/2024 - 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.

Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rendere, sarà decurtata del costo dello stesso.

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 incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

ESAME DELLE OFFERTE - EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'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 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 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 una 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 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 e dal referente della procedura.

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.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Ai sensi dell'art.573 c.p.c. in caso di più offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2 co. 1 lett. f) D.M. 23.2.2015 n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato -al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). 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 assente. 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 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 pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIANO TRASCORSI TRE MINUTI dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati rilanci.

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 alla 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 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.

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d'ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato.

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, e comunque una somma non inferiore a € 1.500,00 entro e improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio — Cass. N. 11171 del 29.5.2015) mediante bonifico bancario sui conti corrente intestati alla procedura (conto vendita e conto spese) secondo le disposizioni che verranno comunicate dal professionista delegato, 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.n.05/2024 R.G. Es immobiliari - P.D. rag.Danilo ANTONAZZO*”.

Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 01.08 al 31.08 (Cass n. 12004/2012).

Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato dal Giudice, 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. dall'aggiudicazione, qualora venga richiesto nell'offerta di acquisto, ne ricorrano giustificati motivi e sia stato autorizzato dal Giudice.

Qualora ricorrano motivi sopravvenuti documentati, da esporre in specifica istanza, l'aggiudicatario potrà fare richiesta di pagamento rateale del prezzo, con la medesima decorrenza del precedente capoverso.

Non è ammessa la possibilità di richiedere la proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo, trattandosi di termine improrogabile, per giurisprudenza costante.

Con il medesimo decreto, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a rima richiesta rilasciata da banche società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e 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 versata 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 versate.

Con lo stesso decreto il Giudice ordina all'aggiudicatario che sia nel possesso di rilasciare l'immobile.

Il decreto è attuato dal 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.**

In caso di decadenza dell'aggiudicatario il nuovo esperimento d'asta sarà senz'altro fissato senza riduzione di prezzo di aggiudicazione.

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 può essere determinato in misura diversa (D.M. 227 / 2015). All'esito l'eventuale eccedenza gli verrà restituita.

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 residuo prezzo

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 dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Disciplina della pubblicità delle vendite delegate

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche. Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta mediante inserimento dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche e sul mensile NEWSPAPER.

FATTA AVVERTENZA

che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso di Vendita, nell'Ordinanza di vendita a firma del G.E. Dott. Francesco Giliberti e della perizia di stima a firma del CTU Geom. Pasquale Vittorio Centonze depositata agli atti della procedura esecutiva e disponibile sui siti internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it e www.astalegale.net. che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio non solo per la descrizione dettagliata e compiuta del compendio pignorato posto in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

RENDE NOTO

che la vendita dei beni 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che la vendita non è soggetta ad iva.

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 dai proprietari, 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 in ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E., dott. Francesco GILIBERTI emessa il 23/10/2024 e dell'elaborato peritale di consulenza estimativa giudiziaria del Tecnico incaricato per la stima del compendio immobiliare oggetto di vendita.

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza 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 **02 800 300 21 dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30 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/>), contattando il Professionista Delegato-Custode Giudiziario, Rag. Danilo ANTONAZZO

(mail: info.daniloantonazzo@gmail.com – Pec: daniloantonazzo@pec.it - cell.320 4731577).

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

Brindisi, 21/12/2024

Il Professionista Delegato

Rag. Danilo Antonazzo

