

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

- VI ESPERIMENTO -

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 101/2023 R.G.Es. promossa da: SIENA NPL 2018 S.R.L...*omissis* (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 n. 196, in vigore dal 01.01.2004).

Il sottoscritto **avv. Olga Savarese**, delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis*, co. 2, c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brindisi, **Dott. Francesco Giliberti**, con provvedimento emesso in data 02.10.2023;

- visto l'art. 569, co. 3, c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. n. 59 del 3 maggio 2016;
- visto l'art. 571 c.p.c.;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica Oxanet.it S.p.A. che opererà con il proprio portale;

RENDE NOTO

agli interessati (tranne il debitore) che, ai sensi degli artt. 569, co.3, e 571 c.p.c., entro e non oltre le **ore 23:59 del giorno 03.07.2026** (giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato) è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto **esclusivamente in modalità telematica** e che il giorno 06.07.2026 alle ore 10,00 e seguenti, presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, previo esame delle buste telematiche pervenute e della deliberazione sull'offerta *ex art.* 572 c.p.c., avrà luogo la **vendita senza incanto, con Modalità Sincrona Telematica**, come di seguito descritta e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, successive integrazioni e relativi allegati, ivi compreso quello delle **"MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA"**, allegato anche al presente avviso di vendita, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Immobile sito in San Pietro Vernotico (BR) alla via Vincenzo Maggio n. 3, della superficie commerciale di 82,28 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il fabbricato è suddiviso in una unità immobiliare a destinazione garage e una a destinazione abitazione residenziale, rispettivamente con accesso carrabile e con portone pedonale. L'edificio si sviluppa in un unico piano terra e attualmente versa in condizioni di degrado e abbandono. L'accesso al lastrico solare avviene per mezzo di una scala in acciaio posta all'interno del cortile esterno di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85. Identificazione catastale: foglio 40 particella 202 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 mq, rendita 271,14 Euro. L'attuale subalterno deriva dal precedente subalterno 1, attualmente soppresso.

Informazioni utili agli offerenti

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La debitrice non si è presentata alla data del sopralluogo comunicata. Il custode ha proceduto con la sostituzione della serratura di ingresso all'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 11/08/2006 a firma di Notaio Petrachi Benedetto ai nn. Rep. 67063 di repertorio, iscritta il 16/08/2006 a Brindisi ai nn. Reg. Gen. 17748 e Reg. Part. 2886, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 65000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. Rep. 1889 di repertorio, trascritta il 14/08/2023 a Brindisi ai nn. Reg. Gen. 16273 e Reg. Part. 13474, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da atto esecutivo (verbale di pignoramento)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile, per entrambe le unità immobiliari, risulta privo di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1523 del 04.07.2006, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di civile abitazione e garage a piano terra, ubicata alla via Vincenzo Maggio n. 3, in assenza o difformità dalla concessione edilizia - periodo precedente al 01/09/1967, rilasciata il 04/07/2006 con il n. 1596 del registro di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Regionale 31 gennaio 2008, n°80 Pubblicata su BURP - n°32 del 27.02.2008, l'immobile ricade in zona Fascia di rispetto ferrovia - Art. 87 - ZONA FERROVIARIA. Art. 87 - ZONA FERROVIARIA Comprende le aree destinate alla rete ferroviaria esistente o di previsione ed i relativi servizi ed impianti. Lungo i tracciati ferroviari ed ai margini dei relativi impianti devono essere osservate le fasce di rispetto della larghezza non inferiore a m. 30.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Analizzate le planimetrie in atti (Sanatoria Edilizia N. 1523 del 04.07.2006), lo stato dei luoghi presenta delle difformità in pianta e in altezza. Nel dettaglio è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzatura e vani porta),

realizzazione di soppalco interno al garage, realizzazione di scala esterna in acciaio e opere murarie, maggiore altezza utile interna dei vani residenziali e garage, difformità planimetriche. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Anche se le difformità rilevate sono "presumibilmente" riconducibili a una errata rappresentazione dello stato dei luoghi nella rappresentazione dello stato di fatto nell'istanza di condono (Sanatoria Edilizia N. 1523 del 04.07.2006), ad oggi l'unica possibilità di regolarizzare le difformità rilevate (soprattutto per l'altezza utile interna che rileva ai fini volumetrici) è un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e/o fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Si segnala che l'area di PRG in cui ricade l'immobile è "fascia di rispetto ferrovia" con le problematiche ad essa associate. In caso di non accoglimento dell'istanza da parte della P.A. per impossibilità di sanatoria delle difformità in base alla destinazione di zona di PRG e regolamento edilizio, l'acquirente dovrà procedere alla demolizione del solaio di copertura fino a raggiungere la quota dichiarata, come da concessione edilizia in Sanatoria N. 1523 del 04.07.2006, fermo restando la sanatoria delle altre difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

Previo incarico a tecnico rilevatore, regolarizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 36 e/o 33 D.P.R. 380/01 e s.m.i.: €3.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120.

Con riferimento al PRG la zona è sottoposta all'Art. 87 - ZONA FERROVIARIA che comprende le aree destinate alla rete ferroviaria esistente o di previsione ed i relativi servizi ed impianti. Lungo i tracciati ferroviari ed ai margini dei relativi impianti devono essere osservate le fasce di rispetto della larghezza non inferiore a m. 30.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche e di altezza (normativa di riferimento: Legge 27/02/1985 n.52 e s.m.i.). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetria catastale aggiornata allo stato dei luoghi, previa regolarizzazione edilizia-urbanistica.

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

Costi di regolarizzazione: Due unità immobiliari - Aggiornamento di planimetria catastale per abitazione e per garage: € 1.200,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si vedano le difformità edilizie

L'immobile risulta **NON CONFORME**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di impianti

L'immobile risulta **NON CONFORME**.

Gli immobili - posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, per come pervenuti all'espropriato - sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica a firma del C.T.U., Ing. Giuseppe Mileti, del 04.03.2024 depositata agli atti della procedura e pubblicata sia sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it che sul quello www.astalegale.net, che, comunque, dev'essere

consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E., Dott. Stefano Maria Sales, del 03-14.05.2024 e della perizia di stima.

Prezzo base di vendita: € 25.073,22 (euro venticinquemilazerosestantatre/22), oltre eventuali imposte e oneri di legge (prezzo determinato sulla base del valore di stima degli immobili, come da ordinanza del G.E., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 18.804,92 (euro diciottomilaottocentoquattro/92), pari al prezzo base ridotto di un quarto, oltre eventuali imposte e oneri di legge, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene nei seguenti casi:

- a) nel caso in cui vi sia un'unica offerta inferiore al prezzo base (ma non inferiore al prezzo minimo), ma sia pervenuta istanza di assegnazione del bene;
- b) nel caso in cui vi sia un'unica offerta al prezzo base (ma non inferiore al prezzo minimo) e, sebbene non sia pervenuta alcuna istanza di assegnazione del bene, si ravvisi la concreta possibilità di vendere a un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- c) nel caso in cui siano state effettuate una pluralità di offerte, tutte inferiori al prezzo base ma sempre nel rispetto del limite del 75%, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Come precisato anche nella successiva parte riservata alle “modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto”, nel corso della gara, tra un'offerta e un'altra, per il LOTTO UNICO, dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore a € 600,00 (pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso dal professionista delegato, giusta autorizzazione contenuta dell'ordinanza di vendita).

Cauzione: il 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 600,00;

Gestore della vendita telematica: Oxanet.it S.p.A.;

Referente della procedura: P.D. Avv. Olga Savarese.

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 consentire l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. e nel relativo allegato “MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA”, che si allega nuovamente anche al presente avviso, ai quali ci si riporta integralmente e che devono essere letti e conosciuti dall'offerente.

L'offerta deve essere redatta mediante Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” reperibile all'interno del portale ministeriale **<http://venditepubbliche.giustizia.it>** o all'interno del portale

www.garatelematica.it, attraverso la funzione “partecipa” - "Crea nuova busta" mediante la propria casella di posta elettronica certificata e, comunque, seguendo le indicazioni riportate di seguito (compresi gli allegati) e contenute nel “manuale utente” disponibile all’interno del portale la documentazione.

Nello specifico, 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 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 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.

L’offerta di acquisto di cui all’art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell’ordinanza di vendita indicata, e dovrà contenere:

- a) l’indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che, a pena di efficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼);
- b) la data della vendita e della procedura alla quale si riferisce;
- c) l’indicazione circa il tempo (che, comunque, non potrà essere più superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione – termine questo sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali ma non prorogabile), il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;
- d) la volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- e) ai sensi del combinato disposto degli artt. 582 c.p.c. e 176, comma 1, disp. att. c.p.c. la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate in Cancelleria *ex art. 174 disp. att. c.p.c.*

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, il portale consentirà di generare la busta digitale contenente l’offerta, tale busta dovrà essere inviata all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

(offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), per il tramite di casella di pec ordinaria, previa apposizione di firma digitale, ovvero 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. L’offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente dall’offerente ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria, ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4, e dell’art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma digitale a condizione che: a) l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta rimangono a esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: la cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere presentata, in tempo utile (si consiglia almeno 5/6 giorni prima della scadenza), affinché, **pena l’esclusione**, l’accredito della somma sia visibile sul conto del Gestore il giorno dell’apertura delle buste, e ciò mediante **bonifico bancario (con causale: “VERSAMENTO CAUZIONE”)** eseguito a **MONTE DEI PASCHI DI SIENA, Filiale di Galatina**, sul conto corrente intestato al Gestore **“Oxanet.it S.p.A.”**, utilizzando il codice **IBAN: IT49H0103079651000011677227**, allegando copia contabile del versamento all’offerta, unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità.

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, unitamente al costo dell’imposta di bollo (€ 16,00), se non versata in aggiunta alla cauzione.

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 D.P.R. n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale dev’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.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento in un tempo superiore a **CENTOVENTI GIORNI** (termine non prorogabile) dalla comunicazione del provvedimento di cui all’art. 574, comma 1, c.p.c.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione, è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita, **CON LARGO ANTICIPO** rispetto al termine ultimo fissato.

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 a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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.

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 dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e.mail all'indirizzo: aste@oxanet.it oppure contattare il call-center al n. 0836.569986 o 0836.569675 o 338.8884543 dalle ore 09:00 alle 19:30, dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Offerta minima di partecipazione

Come da ordinanza di vendita, l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine in quella stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto o, infine, se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze da parte del creditore/i *ex art. 588 c.p.c.*

L'offerta telematica sarà altresì esclusa nelle seguenti ipotesi:

- se il presentatore deposita più offerte per il medesimo lotto, oltre il limite della prima offerta trasmessa;
- se l'offerta non è sottoscritta digitalmente dall'offerente qualora venga inviata a mezzo PEC ordinaria;
- se trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata dal gestore, qualora non contenga, in calce o in allegato, l'attestazione rilasciata dal gestore che la detta PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- se, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato procederà all'aggiudicazione solo quando non vi sia seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Ai fini della individuazione della offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c. si precisa che, il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo e delle spese, a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese, a parità di termine di versamento del saldo prezzo e delle spese sarà preferita l'offerta presentata per prima in ordine di tempo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

L'offerta sarà considerata irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Modalità operative di svolgimento dell'asta telematica sincrona

Gli offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata), parteciperanno alle operazioni di vendita senza comparire innanzi al professionista delegato ma collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto dell'invito è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto della medesima procedura), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, agli offerenti che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto l'offerente non riceva comunicazione alcuna, per qualunque ragione, ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta rimane irrevocabile. Il professionista delegato, referente della procedura, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche per verificare la regolarità formale delle offerte e del versamento della cauzione ai fini della ammissione delle offerte pervenute.

In caso di unica offerta valida:

- si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza on line dell'offerente se l'unica offerta è valida;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, l'offerta unica è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante, a meno che il delegato non rimetta gli atti al G.E. laddove ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide proposte per il medesimo bene il professionista delegato indirà la gara telematica a partire dalla offerta più alta, previa acquisizione della adesione degli ammessi alla gara.

Nel caso di adesione alla gara, ciascun partecipante potrà effettuare rilanci in aumento nella misura minima indicata nel presente avviso, entro un tempo massimo di UN MINUTO dal rilancio precedente. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione per il prezzo base e, all'esito della gara, il prezzo raggiunto risulta inferiore al prezzo base d'asta non si farà luogo all'aggiudicazione ma si procederà, in ogni caso, all'assegnazione.

In difetto di adesioni alla gara e/o offerte in aumento, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha depositato l'offerta migliore, anche se off line.

Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione versata e al tempo del pagamento del versamento del prezzo indicato nella domanda. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono il bene è aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta per primo in ordine di tempo. Laddove invece risulti depositata un'istanza di assegnazione da parte del creditore, l'aggiudicazione potrà avere luogo solo ove l'offerta migliore sia comunque pari o superiore al prezzo base.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla scadenza del deposito della offerta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

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

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto unicamente dal Delegato e allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c..

Se il prezzo non sarà versato nel termine, il Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice, trasferendogli il fascicolo.

Versamento del saldo prezzo e delle spese

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine da egli indicato, e comunque **improrogabilmente** non oltre il termine massimo di 120 giorni (termine perentorio), il prezzo residuo, dedotta la cauzione, e oltre IVA se dovuta per legge, mediante bonifico eseguito sul conto corrente acceso presso la Banca Sella - Filiale di Fasano - intestato al **“TRIBUNALE DI BRINDISI PEI N. 101/2023”**, le cui coordinate sono le seguenti: IT 89 C 03268 25801 052847716020, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, mediante bonifico sul conto corrente le cui coordinate ci si riserva di indicare in seguito all'aggiudicazione. Il versamento del prezzo residuo e del 18% potrà avvenire anche mediante consegna di due assegni circolari non trasferibili **intestati a “TRIBUNALE DI BRINDISI PEI N. 101/2023 - PD AVV. OLGA SAVARESE” l'uno relativo al prezzo residuo di aggiudicazione (oltre IVA come per legge, se dovuta) e l'altro relativo al**

18% delle spese di trasferimento e, comunque, non inferiore a € 1.500,00, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato pena la decadenza dell'aggiudicazione.

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. 12004/12*).

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 a 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 o nel caso in cui non viene resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., il Giudice, con decreto, dichiara 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 e 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.

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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.

Al fine di consentire al Giudice Delegato di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le spese relative alla cancellazione dei gravami e quindi delle ipoteche e del pignoramento, sono poste a carico della procedura (ART. 7 D.M. 15.10.2015 N°227).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato in tempo utile. In tale ultima ipotesi le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto in tal caso al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca in favore dell'istituto di credito mutuante. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, all'esito della aggiudicazione, dovrà produrre al professionista delegato la domanda in originale entro la scadenza del termine per il versamento del prezzo.

Eventuale Attribuzione Diretta

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'Istituto stesso:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c. (art.41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e per ciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto ex art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905 applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

In caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore a 2/5 del residuo dell'istituto di credito, ovvero paghi la somma per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo.

Nel caso di vendita di più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto, le rate scadute, gli accessori e le spese;

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese

Disciplina della pubblicità delle vendite delegate

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante:

a) pubblicazione, unitamente a copia della ordinanza di vendita ed estratto della relazione di stima (completa di planimetrie, fotografie ed altri allegati), con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it;

b) pubblicazione di un estratto sulla rivista mensile "NewsPaper";

c) inserimento dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

RENDE NOTO

Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore nominato dal Giudice, depositata agli atti della procedura e da intendersi qui richiamata per intero e trascritta, della quale l'offerente deve prenderne visione anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali per una compiuta illustrazione degli stessi.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto con l'avvertenza che eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati, nel termine di giorni centoventi dalla comunicazione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario. L'offerente, con il deposito della 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 in ordine agli impianti, dispensa pertanto la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, le cui incombenze resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita avverrà con il sistema di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* e seguenti (vendita senza incanto, con modalità telematica, alle condizioni riportate nella ordinanza del G.E.).

AVVISA

Tutti gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che gli stessi abbiano contatti tra di loro.

Maggiori informazioni e/o eventuali visite dell'immobile potranno essere fornite e/o concordate dal custode giudiziario **Avv. Olga Savarese, con studio in Fasano, alla c.da Torre Spaccata, tel. cell. 335.7888668 (e.mail avv.olgasavarese@tiscali.it)**, oltre ad essere direttamente acquisite sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, 17 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Olga Savarese