

**TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

- IV ESPERIMENTO -

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 224/2019 R.G.Es. promossa da: ***** S.R.L, contro....*omissis* (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 n. 196, in vigore dal 01.01.2004). Il sottoscritto **Avv. Gerarda Perriello**, delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis*, co. 2, c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brindisi, **Dott. Antonio Ivan Natali**, con ordinanza emessa in data 20.11.2023;

- visto il verbale di udienza del 20/11/23 che pone in vendita il solo Lotto 3;
- visto il verbale di vendita deserta del 23 MARZO 2026;
- 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 **ASTALEGALE.NET** che opererà con il proprio portale (www.spazioaste.it);
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione, **Arch. Maria Teresa SAPONARO** del 18/05/2022 e la Relazione e Consulenza Tecnica D'ufficio del 19/03/2024 e del 9/12/2024 del **Geometra Gaetano SUMA**.

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 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 7 SETTEMBRE 2026, alle ore 10:40**, 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, del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO 3

IMPIANTO SERRICOLO RURALE, sito in Ceglie Messapica, alla C.da Difesola



Identificazione catastale:

- Foglio 118, particella 341 del catasto fabbricati, categoria D/10, rendita R.C. € 5.594,40

Prezzo base euro 69.559,84**Offerta minima di partecipazione euro 52.169,88****Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto****Rilancio minimo in caso di gara euro 1.400,00;****Gestore della vendita telematica: Astalegale****Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Gerarda Perriello**

SI ALLEGA LA RELAZIONE DELL'ARCHITETTO M. SAPONARO CHE DEVE ESSERE TENUTA IN CONSIDERAZIONE SOLO E SOLTANTO AI FINI DELLA DESCRIZIONE DEL BENE E NON ANCHE AI FINI DELLA STIMA DEGLI STESSI PER LA QUALE SI RIMANDA, IN VIA ESCLUSIVA, ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL GEOMETRA G. SUMA.

Informazioni utili agli offerenti

Dalla relazione di stima pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it risulta che:

STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del CTU, il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 3 risulta **concesso in locazione** al sig. *omissis*, in qualità di Amministratore Unico della *omissis* in virtù di contratto di fitto di fondi rustici stipulato con la suddetta proprietaria sig.ra *omissis*, in data 23/04/2019, registrato a Brindisi in data 26/04/2019 al n.001684, serie 3T, della durata di 15 anni dal 15/04/2019 al 14/04/2034, con canone di locazione annuo pari ad € 1.200,00 (milleduecento/00).

In detto contratto si riporta quanto segue:

“la sig. in qualità di proprietaria, concede in affitto alla

che accetta, i seguenti fondi rustici:

- fondo rustico in agro di Ceglie Messapica c.da Difesola censito in N.C.T. al foglio di mappa n.118 la sola particella catastale n.43 di Ha 0.71.82, ad oggi risulta soppressa per aver costituito l'attuale particella 341, a seguito dell'avvenuto accatastamento dell'impianto serricolo ivi presente.

Inoltre la sig. dichiara di concedere in affitto alla

che accetta l'utilizzo delle strutture, delle macchine e

attrezzature presenti in azienda quali:

mq. 3.888 di serre a struttura metallica;

bruciatore a gasolio marca Riello matr:01188030454;

bruciatore a gasolio marca Riello matr:01188030457;

La sig. autorizza sin d'ora l'utilizzo del pozzo artesiano all'affittuario

ubicato in agro di Ceglie

Messapica censito al fg.118 p.lla n 57 (attuale p.lla 340) autorizzato con Provvedimento Dirigenziale n.251 del 03/07/2018 rilasciato dalla Provincia di Brindisi – Serv. Ambiente ed Ecologia. Si precisa che le spese di manutenzione, gli oneri e gli obblighi relativi derivanti dall'utilizzo del pozzo, sono in parte a carico dell'affittuario

che accetta.



Inoltre il concedente viene autorizzato a commercializzare vegetali fino a quando il fittavolo sarà in possesso delle relative autorizzazioni fitosanitarie previste dalla normativa vigente.”

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (SI RIMANDA ALLE PERIZIE DI STIMA DEI CTU)

Dalla relazione di stima del CTU, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it,

risulta che

Dall'esame della certificazione notarile agli atti della presente procedura esecutiva è emerso quanto segue:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Fondo patrimoniale trascritto ai numeri 4583/3655 in data 09/04/2015, giusta atto di costituzione a rogito del notaio Corrado GIANANDREA di Brindisi in data 02/04/2015, repertorio n.11176, raccolta n.9351.

NOTA: grava, tra gli altri, sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai numeri 21810/3211 in data 29/10/2008, giusta atto a rogito del notaio Umberto SCIALPI di Ceglie Messapica in data 28/10/2008, repertorio n.2590, raccolta n.1591, a favore di UNICREDIT BANCA SPA e contro

Importo ipoteca: € 579.700,00;

Importo capitale: € 289.850,00;

NOTA: grava sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria;

Ipoteca volontaria iscritta ai numeri 5947/733 in data 20/04/2016, giusta atto di consenso ad iscrizione di ipoteca a rogito del notaio Corrado GIANANDREA di Brindisi in data 15/04/2016, repertorio n.12740, raccolta n.10678, a favore di

e contro

Importo ipoteca: € 71.000,00;

Importo capitale: € 71.000,00;

NOTA: grava sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria.



Ipoteca legale iscritta ai numeri 8661/1034 in data 31/05/2018, giusta avviso di addebito esecutivo, a favore di “AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE”, contro

Importo ipoteca: € 111.203,70;

Importo capitale: € 55.601,85;

NOTA: grava sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

Ipoteca legale iscritta ai numeri 8678/1051 in data 31/05/2018, giusta avviso di addebito esecutivo, a favore di “AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE”, contro

Importo ipoteca: € 85.656,56;

Importo capitale: € 42.828,28;

NOTA: grava sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato pari a minimo € 294, di cui minimo € 200,00 per imposta ipotecaria e comunque in funzione del valore di vendita in rapporto al valore dell'ipoteca, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 04/10/2018, repertorio n.3667, **trascritto a Brindisi in data 26/10/2018 al n.17157 registro generale ed al n.13171 registro particolare, a favore di**

NOTA: grava, tra gli altri, sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 19/09/2019, repertorio n.2987, **trascritto a Brindisi in data 09/10/2019 al n.18011 registro generale ed al n.14231 registro particolare, a favore _____ contro _____.**

NOTA: grava, tra gli altri, sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria;

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 27/11/2019, repertorio n.3688, **trascritto a Brindisi in data 18/12/2019 al n.23004 registro generale ed al n.18346 registro particolare, a favore _____ contro _____.**

NOTA: grava, tra gli altri, sulla originaria p.lla 43 del foglio 118 pignorata (ad oggi soppressa che ha generato l'attuale p.lla 341).

Spese di cancellazione relativamente a ciascun immobile interessato ammontano ad € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per bolli, ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



SI ALLEGA LA RELAZIONE DELL'ARCHITETTO M. SAPONARO CHE DEVE ESSERE TEUTA IN CONSIDERAZIONE SOLO E SOLTANTO AI FINI DELLA DESCRIZIONE DEL BENE E NON ANCHE AI FINI DELLA STIMA DEGLI STESSI PER LA QUALE SI RIMANDA, IN VIA ESCLUSIVA, ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL GEOMETRA G. SUMA.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il CTU ha riscontrato che l'immobile di cui al presente LOTTO 3 non appartiene alla tipologia immobiliare di tipo condominiale, pertanto non ci sono spese di tal genere.

Dall'esito dei sopralluoghi espletati si è constatato che l'impianto serricolo per la coltivazione di piante ornamentali e l'annesso terreno, allo stato attuale sono gestiti dall'affittuaria, ovvero dalla

, come risultante dal contratto di affitto in data 23/04/2019 In relazione a detta gestione agricola non risultano note le relative spese.

Con riferimento alle spese fisse annue da sostenere sulla proprietà dell'immobile occorre segnalare le eventuali tasse come ad es. IMU, TASI, TARI, se dovute, da calcolare in relazione ai valori catastali e reali, oltre ai parametri propri del Comune di appartenenza.

SI ALLEGA LA RELAZIONE DELL'ARCHITETTO M. SAPONARO CHE DEVE ESSERE TEUTA IN CONSIDERAZIONE SOLO E SOLTANTO AI FINI DELLA DESCRIZIONE DEL BENE E NON ANCHE AI FINI DELLA STIMA DEGLI STESSI PER LA QUALE SI RIMANDA, IN VIA ESCLUSIVA, ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL GEOMETRA G. SUMA.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali e precedenti proprietari:

_____ in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio SCIALPI Umberto di Francavilla Fontana (BR) in data 16/10/2007, repertorio n.1208, raccolta n.604, registrato a Brindisi il 18/10/2007 al n.6646, serie 1T, trascritto a Brindisi il 19/10/2007 ai nn.22807/15028, contro _____, quest'ultima proprietaria in virtù di titolo antecedente al ventennio.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'indagine espletata dal CTU presso l'UTC di Ceglie Messapica (BR), con riferimento all'impianto serricolo di cui al presente LOTTO 3 è emerso quanto segue:

Pratiche edilizie:

DIA prot. n.81/08, prot. n.4244 del 18/02/2008, intestata _____ per la "Realizzazione di un gruppo di serre a struttura metallica pari a mq. 3.888, e n.2 vasche uguali prefabbricate in ferro del tipo olandesi per il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle serre.", in agro di Ceglie Messapica alla contrada Difesola, in catasto terreni al foglio 118, p.lle 57-56 – 43 (attuale p.lla 341);

Autorizzazione Paesaggistica 22/2008/NC, pratica edilizia n.81/08 DIA, rilasciata in data 18/03/2008 dal Responsabile pro tempore dell'UTC di Ceglie Messapica alla sig.ra "per la costruzione in zona a destinazione agricola di realizzazione di serre prefabbricate e vasche di recupero acque meteoriche in C.da "Difesola", fg.118 ptc.lle 56, 57 e 43".



Situazione urbanistica:

Il CTU ha rilevato che dal Certificato di Destinazione urbanistica n.36/2021 emesso in data 10/02/2021 dal responsabile della 6^a Area del Comune di Ceglie Messapica emerge che l'immobile di cui al presente LOTTO 3 risulta avere la seguente destinazione urbanistica e prescrizioni:

STRUMENTO URBANISTICO: PUG - Piano Urbanistico Generale:

PREVISIONI STRUTTURALI:

- *Art.4.3.3.b Contesti rurali multifunzionali a carattere agricolo – CR3:*

Il PUG si attua con intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici urbanistici: 1) Lotto minimo: 8.000 mq; 2) Indice di fabbricabilità fondiaria: $IF = 0,05$ mc/mq (nell'ambito del quale 0,03 mc/mq possono essere destinati a residenze); solo per attrezzature zootecniche è consentito un IF pari a 0,07 mc/mq (nell'ambito del quale 0,03 mc/mq possono essere destinati a residenze); 3) H max: 3,50 mt; (5,00 mt per attrezzature zootecniche e per dimostrate esigenze connesse all'attività agricola);

- *Art.4.3.0.1.b Norme generali: Nei contesti rurali le nuove costruzioni sono ammesse per esigenze produttive agricole e/o pastorizia e per esigenze abitative dell'avente titolo conduttore del fondo;*

PREVISIONI PROGRAMMATICHE:

- *Art.6.2.4 Zona E3 – zona agricola multifunzionale a carattere agricolo:*

1) Distanza confini 5,00 mt. min. 2) Distanza dal ciglio stradale: secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole del PUG e secondo il Codice della strada. 3) Distanza tra fabbricati min. 10 mt.

PPTR- Piano Paesaggistico Territoriale Regionale:

- Zona interessata dall'area Paesaggi Rurali denominata Parco multifunzionale della Valle dei Trulli;

PAI- Piano Assetto Idrogeologico:

- Zona interessata dalla fascia di pertinenza fluviale e dall'area Golenale;

Piano per la tutela delle Acque:

- Zona di protezione speciale idrogeologia "A".

SI ALLEGA LA RELAZIONE DELL'ARCHITETTO M. SAPONARO CHE DEVE ESSERE TEUTA IN CONSIDERAZIONE SOLO E SOLTANTO AI FINI DELLA DESCRIZIONE DEL BENE E NON ANCHE AI FINI DELLA STIMA DEGLI STESSI PER LA QUALE SI RIMANDA, IN VIA ESCLUSIVA, ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL GEOMETRA G. SUMA.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**Conformità edilizia:**

Il CTU ha riscontrato che al confronto tra lo stato dei luoghi attuale, come rilevato dalla scrivente in sede di sopralluogo tecnico, con l'elaborato grafico di cui al titolo autorizzativo, **DIA prot. n.81/08, prot. n.4244 del 18/02/2008**, non si evincono difformità.

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità catastale:

Il CTU rileva quanto segue: Nessuna difformità.

Conformità urbanistica:

Il CTU rileva quanto segue Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

Il CTU rileva che l'attuale identificativo catastale del presente LOTTO 3 differisce rispetto a quello riportato nell'atto di pignoramento, in quanto rinviene da aggiornamento degli atti catastali eseguito nel corso delle operazioni peritali in ossequio al provvedimento del GE in data 11/03/2021, con cui si disponeva di procedere periziando previo accatastamento, le serre presenti sui terreni oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione della zona:

Dall'indagine espletata dal CTU l'immobile di cui al presente LOTTO 3 è ubicato in agro del Comune di Ceglie Messapica (BR), avente popolazione residente di circa 18.955 abitanti. Il territorio comunale si estende per 132,02 km² nella parte meridionale dell'altopiano delle Murge tra la Valle d'Itria e il Salento, in una zona collinare al confine con la pianura Salentina chiamata Soglia Messapica. Il comune si trova a 31 km da Taranto e a circa 35 km da Brindisi; esso confina con Ostuni, Villa Castelli, Francavilla Fontana e San Michele Salentino, appartenenti alla provincia di Brindisi, e Martina Franca, appartenente al territorio provinciale di Taranto.

Nello specifico l'immobile di che trattasi è sito alla contrada Difesola, lungo il versante a sud/est del territorio comunale, in direzione Francavilla Fontana, a circa 4,5 Km dall'ambito urbano cittadino.

Descrizione dettagliata dell'immobile:

Il CTU ha riscontrato che il bene nel suo complesso presenta superficie catastale pari a 7.182,00 mq, di cui 3.888,00 mq relativi all'impianto serricolo e 3.294,00 mq relativi all'area pertinenziale esterna e terreno agricolo con la presenza di alberi di ulivo.

L'impianto serricolo per floricoltura ha forma rettangolare allungata in direzione nord/est – sud/ovest con il fronte corto da cui avviene l'accesso prospiciente la viabilità pubblica, ulteriori accessi sono ubicati lungo il fronte lungo esposto a sud/est. In particolare trattasi di un manufatto edilizio realizzato con struttura metallica del tipo a "tunnel" con navate di luce netta pari a 9,00 m, poste ad un interasse di 2,00 m, realizzate a mezzo di profilati d'acciaio a sezione circolare elettrosaldati. In particolare trattasi di una serie di portali in ferro costituiti da montanti verticali e da travature reticolari piane con correnti superiori ad arco con sesto ribassato e correnti inferiori rettilinei, tutti opportunamente controventati nella direzione ortogonale al piano. Le varie campate presentano altezza media al piano di gronda di 3,75 m ed altezza media al colmo di 5,10 m. La copertura ed il rivestimento delle fiancate e delle testate sono realizzate con film in polietilene trasparente stagionale, mentre i pannelli di tamponamento sono del tipo in policarbonato ondulato. A pavimento è presente un telo antialghe posato su fondo sistemato a mezzo di stabilizzato di cava, mentre in adiacenza al lato lungo a sud/est vi è un camminamento interno in cemento. In adiacenza alla suddetta serra lungo il versante a sud, in prossimità del fronte strada è presente una vasca circolare per l'accumulo di acqua piovana in acciaio prefabbricato del tipo "olandese".

La serra è altresì dotata dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico;
- Impianto d'irrigazione;
- Impianto di riscaldamento a mezzo di n.2 generatori di aria calda alimentati a gasolio.

Il sistema di approvvigionamento idrico avviene a mezzo di condotta proveniente da pozzo di emungimento da falda acquifera sotterranea, presente nell'ambito della p.lla 340 di cui a LOTTO 4.

L'area pertinenziale esterna prospiciente il fronte strada è sistemata in battuto di cemento nella porzione antistante l'accesso al manufatto.

Ha rilevato, altresì, che il terreno agricolo circostante la serra è coltivato con la presenza di alcuni alberi d'ulivo di piccola e media mole e risulta privo di delimitazioni lungo i confini, a meno della presenza di un muro a secco tipico dei luoghi prospiciente la viabilità.

Il CTU riferisce che, con riferimento alla descrizione dello stato dei luoghi come innanzi riportato, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, nonché documentato fotograficamente l'impianto serricolo nel suo complesso si trova in buono stato di conservazione.

SI ALLEGA LA RELAZIONE DELL'ARCHITETTO M. SAPONARO CHE DEVE ESSERE TEUTA IN CONSIDERAZIONE SOLO E SOLTANTO AI FINI



DELLA DESCRIZIONE DEL BENE E NON ANCHE AI FINI DELLA STIMA DEGLI STESSI PER LA QUALE SI RIMANDA, IN VIA ESCLUSIVA, ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL GEOMETRA G. SUMA.

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., Arch. Maria Teresa SAPONARO, del 18/05/2022 e della Consulenza Tecnica D'ufficio del 19/03/2024 e del 9/12/2024 del Geometra Gaetano Suma. depositate agli atti della procedura e pubblicate 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. Antonio Ivan Natali, del 20.11.2023 e della perizia di stima a firma del C.T.U., Arch. Maria Teresa SAPONARO, del 18/05/2022 e della Consulenza Tecnica D'ufficio del 19/03/2024 e del 9/12/2024 del Geometra Gaetano Suma.

SI ALLEGA LA RELAZIONE DELL'ARCHITETTO M. SAPONARO CHE DEVE ESSERE TEUTA IN CONSIDERAZIONE SOLO E SOLTANTO AI FINI DELLA DESCRIZIONE DEL BENE E NON ANCHE AI FINI DELLA STIMA DEGLI STESSI PER LA QUALE SI RIMANDA, IN VIA ESCLUSIVA, ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL GEOMETRA G. SUMA.

Prezzo base: euro 69.559,84 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).

Offerta minima di partecipazione: euro 52.169,88 Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € **52.169,88** 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.

Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.400,00

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET SPA;

Referente della procedura : P.D. Avv. Gerarda Perriello;

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 dell'offerta telematica



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 **“MODALITÀ 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> 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 e, comunque, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito (compresi gli allegati).

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 $\frac{1}{4}$);
- 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 oltrosia 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 sul conto corrente intestato al Gestore **ASTALEGALE.NET.**, utilizzando il codice **IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670 BANCA SELLA S.P.A.** – 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 DPR 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**. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto mentre, in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre gli sarà vietata la partecipazione alle successive aste, relativamente a tutti gli immobili compresi nella presente procedura.

In caso di successiva vendita del bene, ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza (ex art.587,2° c. c.p.c.)

Qualora fra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo che sarà successivamente indicato- corrispondente al credito dell'istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario.

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 quanto attiene 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** inviando una e-mail all'indirizzo: **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattando il numero 848.780.013 o 02 800 300 21 dalle ore 09,00 alle ore 13,00 – 14,00 alle ore 18,00 tutti i giorni, esclusi sabato, festivi e prefestivi.

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.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. 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 accompagni 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 **TRE MINUTI** 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, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento**, mediante bonifici eseguiti sui conti correnti intestati alla procedura (conto procedura-conto spese), le cui coordinate ci si riserva di indicare in seguito, oppure mediante consegna di due



assembli circolari non trasferibili intestati a **“TRIBUNALE DI BRINDISI PEI N. 224/19 - PD AVV. GERARDA PERRIELLO”** 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 non si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 01/08 al 31/08 (*Cass., n. 18421 dell'8 giugno 2022*).

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, co 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 e mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione, o al Professionista Delegato, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs 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 $\frac{3}{4}$ 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, per una volta, 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

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore nominato dal Giudice, del 18/05/2022 a firma del CTU, Arch. Maria Teresa SAPONARO, e Consulenza Tecnica D'ufficio del 19/03/2024 e del 9/12/2024 del Geometra Gaetano Suma, depositate agli atti della procedura e da intendersi qui richiamate per intero e trascritte, delle quali 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^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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. Gerarda Perriello, con studio in Brindisi, alla Via Farinata degli Uberti, 13/a, tel. cell. 338 3885143 (e.mail avvgerardaperriello@libero.it)**, oltre ad essere direttamente acquisite sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, 20.05.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gerarda Perriello



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 IRREVOCAILI.**

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 su il 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

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

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

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

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

VERSAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale deve essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici. A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal PST la relativa ricevuta telematica.

L'offerente allega la suddetta ricevuta e il file offerta in formato .p7m alla PEC del Ministero. L'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

ASSISTENZA

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

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 fine". 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 presente ordinanza, 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.

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.

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.

Brindisi, 20/11/23

ASSISTENTE GIUDIZIARI
Dott.ssa  SARDELLI


Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Antonio Ivan NATALI

