

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA
SINCRONA
ai sensi dell'art. 21 D.M. 26.02.15 n. 32

Il sottoscritto Avv. Gabriella Lillo, in qualità di professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare **n. 85/2021 R.G. Es. Imm.**;

- vista l'ordinanza del 25/03/2022 con cui è stata disposta la vendita delegata;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del G.E.;
- vista la nomina del Gestore della vendita telematica;
- visti i successivi provvedimenti del 07/05/2024 e del 19/11/2024 a firma del G.E.;
- visti gli artt. 591bis e seguenti e gli artt. 570 e 490 c.p.c.;

RENDE NOTO

Che in data **22/09/2025** alle ore 09:30 per il “Lotto Unico” presso il Tribunale di Brindisi, nell’aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, nel rispetto dell’ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all’art. 161 ter delle disp. att. cpc, nonché del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.15, degli immobili in calce descritti.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO (“1 e 2” in perizia):

piena proprietà della civile abitazione sita in Fasano (Br) alla Contrada Sarzano della superficie commerciale di 130,00 mq unitamente al garage della superficie commerciale di 27,00 mq, contraddistinti nell'NCEU del predetto Comune al foglio 18 particella 42 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, e sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, rendita 58,10 Euro.

Prezzo base: € 119.345,00. Rilancio minimo: € 2.400,00

Offerta minima di partecipazione: € 89.508,75

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Come emerge dalla relazione di stima a firma dell'arch. Maria Giovanna Molfetta, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it, è stata rilevato che:

Esternamente al fabbricato si rileva parte di una veranda per la quale non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia autorizzativa e non risulta menzionata nei titoli di provenienza (ALLEGATO 5) mentre, internamente, un accesso ad altra unità immobiliare oggetto della procedura (garage).

Si specifica che non risulta presentata voltura presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi per la comunicazione di consolidamento di usufrutto in seguito al decesso.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ISCRITTI E/O TRASCRITTI SULL'IMMOBILE:

- ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 29/11/2005 a firma di Notaio Morea Giovanna ai nn. 67064/14974 di repertorio e iscritta il 30/11/2005 presso l'Agenzia delle Entrate di BRINDISI ai nn. 27326/6059, a favore di BANCA INTESA S.P.A.;
- pignoramento, notificato il 19/04/2021 dall'Unep Tribunale di Brindisi ai nn. 757 di repertorio e trascritto il 31/05/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 9699/7702;

PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta un antico fabbricato rurale e realizzato in un periodo antecedente al 1967.

Dalle ricerche infatti espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano non risulta alcuna pratica edilizia per l'immobile oggetto di procedura.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 1000 del 20/07/2001 e pubblicata sul BURP n. 138 del 10/09/2001. L'immobile ricade in zona Agricola. Norme tecniche di attuazione: Artt. 67,68,69,70,71,72,76.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nello specifico le difformità consistono nell'accorpamento di una porzione del garage (LOTTO 2) alla civile abitazione (LOTTO 1) per la creazione di un bagno; nell'accorpamento di alcuni vani della civile abitazione (LOTTO 1) ad altra proprietà non oggetto di procedura, nella realizzazione della veranda posta sul fronte e di un passaggio di accesso al vano garage (LOTTO 2).

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di un progetto in sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 per legittimare il predetto frazionamento e per la rimozione della veranda.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

- Spese amministrative stimate per il progetto di "accertamento di conformità" (fatti salvi migliori conteggi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano in sede di istruttoria alla presentazione del progetto in sanatoria): € 1.500,00 ;

- Spese stimate per la chiusura del passaggio e per la rimozione della veranda: € 500,00.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità rilevate consistono nella realizzazione di modifiche di modesta entità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di procedura Docfa.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: € 50,00.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e la piattaforma per la gestione della vendita telematica è www.astetelematiche.it

Referente della procedura Professionista Delegato: **Avv. Gabriella Lillo**

Termine presentazione offerta telematica: 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. Si precisa che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c successivamente indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E. e della perizia di stima a firma del CTU arch. Maria Giovanna Molfetta agli atti della procedura esecutiva, che deve essere consultata

dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio non solo per la descrizione dettagliata e compiuta del compendio pignorato posto in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'offerente, con il deposito dell'offerta di acquisto, dopo aver dichiarato espressamente di aver preso visione della perizia di stima, agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

Modalità partecipazione vendita telematica

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita perché gli è vietato, potrà presentare un'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni ivi riportate e peraltro allegate all'ordinanza di vendita.

Nella pagina web ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> è comunque disponibile il

“Manuale utente”, messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. 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. L’offerta telematica di acquisto deve essere trasmessa dal c.d. presentatore dell’offerta entro le ore 23:59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione dell’offerta, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato. 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 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n.32/2015, 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). L’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Pertanto, ai fini della tempestività del deposito, rileva la data e l’ora in cui questa ricevuta viene generata.

L’offerta di acquisto deve essere formulata personalmente dall’offerente salvo che non ricorrano le seguenti ipotesi:

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

2) offerta di più soggetti che intendano presentare una sola offerta congiuntamente. In tale ipotesi gli offerenti devono rilasciare procura, redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata a favore dell’offerente che firmerà digitalmente l’offerta.

In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa.

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

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

Il presentatore, cioè il depositario dell'offerta secondo le modalità di cui sopra, può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto e, pertanto, dopo il deposito della prima offerta, le eventuali offerte successive verranno dichiarate inammissibili, con la precisazione che la prima offerta è quella giunta secondo la ricevuta generata in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile procedere alla sua modifica o cancellazione, che sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto unitamente alla documentazione trasmessa.

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

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

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se inferiore di oltre il 75% del prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita ed in misura inferiore al prezzo da lui offerto;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze di assegnazione da parte del creditore/i ex art. 588 c.p.c..

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI e la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Documenti da allegare all'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione ove previsto dalla legge, 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.

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 per la vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A IBAN IT 52H0326822300052849400446 acceso presso la Banca Sella S.p.A..**

Il bonifico dovrà contenere la causale: "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Al fine di poter verificare l'avvenuto accredito del bonifico della cauzione lo stesso

dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

Versamento del bollo

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

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

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

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non 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 il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno

partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Se gli offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se non presente on line.

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

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura indicata nel presente avviso. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **UN MINUTO**.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se risulta presentata istanza di assegnazione da parte di un creditore, pari almeno al prezzo base, e per il medesimo bene sia stata presentata un'offerta inferiore al prezzo base, nel limite del 75%, il delegato procederà alla assegnazione. Qualora siano state effettuate più offerte, tutte inferiori al prezzo base, sempre nel rispetto del limite del 75%, si procederà alla gara sull'offerta maggiore al cui esito, laddove non si raggiunga almeno il prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario dal gestore della vendita telematica che ne renderà conto, all'esito, al professionista delegato. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni sul c/c intestato alla procedura e aperto dal Delegato.

I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate cancelleria, in modalità cartacea;

- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Versamento del Saldo prezzo e delle spese

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento e, comunque, una somma non inferiore ad euro 1.500,00, entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio Sent. Cassazione n. 11171 del 29.05.15) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili intestati a **P.D. Avv. Gabriella Lillo - Proc. Es. n. 85/2021 R.G.** (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre IVA come per legge, se dovuta, e l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento).

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 ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal delegato su autorizzazione del Giudice, entro trenta giorni dall'adozione del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o in caso di rifiuto dell'acquisto, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa. Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata ed 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.

Il decreto è attuato dal custode a norma dell'art 560, comma 4, c.p.c. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione,

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

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

ASSISTENZA

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura) cui rivolgersi per informazioni relative al bene posto in vendita. Per quanto invece attiene 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 indicato nel presente avviso. Per l'assistenza gli offerenti possono inviare una email – assistenza@astetelematiche.it, in alternativa possono contattare il gestore (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) al numero Tell: 0586.20141.

Maggiori informazioni e/o eventuali visite dell'immobile potranno essere fornite e/o concordate dal custode giudiziario **Avv. Gabriella Lillo con studio in Brindisi, alla Via C. Battisti n. 11, mobile: 347 0677323 - (e-mail: gabriellalillo80@gmail.com)** oltre ad essere direttamente acquisite sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, 20/05/2025

**Il Professionista Delegato
Avv. Gabriella Lillo**