Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 26/2/2015

Procedura esecutiva immobiliare
n. 230/2015 R.G.Es.
G.E. dott. Antonio I. Natali
******

Il sottoscritto **Avv. Massimo Salvatore Bardaro** con studio in Mesagne alla Via Ciro Menotti n. 3, nominato professionista delegato alla vendita e referente della procedura di seguito indicata,
- vista l'ordinanza di vendita telematica con delega del 04/5/2021, con cui il G.E. ha disposto nel processo esecutivo immobiliare n. 230/2015 R.G.E., promosso da Red Sea Spv già Banco Pop. Soc. Coop., la vendita senza incanto dei beni oltre descritti, delegando all'uopo il sottoscritto ex art. 591 bis c.p.c.,
- tenuto conto dei provvedimenti del G.E. dell'1/4/2021 e del 16/1/2023, con cui è stata disposta la vendita dell'intero lotto 6 con esclusione del lotto 10,
- visto il provvedimento del G.E. del 05/10/2026, che ha rifissato la vendita del lotto 6 dopo una temporanea sospensione della stessa,
- viste la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione, Ing. Luigi Formosi, del 21/6/2016 e l'integrazione di perizia del medesimo C.t.u. del 23/2/2022,
- tenuto conto dell'asta del 16/9/2024 andata deserta per assenza di offerte e dell'asta del 16/12/2024, non celebrata in quanto sospesa con provvedimento del G.E. del 11/11/2024, che ha previsto il prezzo base d'asta del lotto 6 ridotto di ¼ rispetto a quello della vendita precedente,
- dato che il prezzo base d'asta debba essere quello indicato nell'avviso di vendita del 16/12/2024;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A., che opererà con il proprio portale www.spazioaste.it;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

AVVISA

che il giorno 01/02/2027 alle ore 09,20 si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché del decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 6: Appartamento ad uso ufficio con garage in piena e intera proprietà sito in Fasano al Prolungamento di Via Giardinelli s.n.c. (C.da Giardinelli); l'appartamento, avente superficie commerciale di mq 137,35, con ingresso da vano scala ad uso esclusivo e spiazzo pertinenziale al piano terra, è suddiviso in due unità separate e ultimate: una più grande costituita da ingresso-soggiorno, due stanze e un bagno oltre ai balconi, e una unità più piccola costituita da ingresso-soggiorno, disimpegno, una stanza e un bagno oltre ai balconi; l'intero appartamento è censito in Catasto Fabbricati di Fasano al foglio 42, particella 702, sub. 30, categoria F/3, piano primo; il garage al piano terra con superficie commerciale di mq 24,44 e ingresso indipendente

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

è censito in Catasto Fabbricati di Fasano al foglio 42, particella 702, sub. 23, categoria F/3, piano terra.

Prezzo base: **€ 152.812,50** oltre Iva come per legge (trattandosi di immobile strumentale non ultimato (cat. F/3) ceduto da esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione);
Offerta minima di partecipazione: **€ 114.609,38** oltre Iva come per legge (trattandosi di immobile strumentale non ancora ultimato (cat. F/3) ceduto da esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione);
Cauzione pari o superiore al **10%** del prezzo offerto;
Rilancio minimo in caso di gara: **€ 3.000,00**
Gestore della vendita telematica: **ASTALEGALE.NET S.p.A.**
Referente della procedura: **Professionista Delegato Avv. Bardaro Massimo Salvatore**
Termine presentazione offerta telematica: **entro le ore 23,59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione**.

Informazioni utili agli offerenti

Stato di possesso del bene: l'immobile è in parte occupato da terzo senza titolo e sarà liberato al momento del trasferimento a seguito di aggiudicazione.
Pratiche edilizie: dalla relazione di stima del C.t.u. Ing. Luigi Formosi del 21/6/2016, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it, risulta che l'immobile è stato costruito con Permesso di Costruire n. 1-828-06 e succ. varianti, presentato il 15/12/2006 con n. 46322 di prot.; risulta presentata senza esito positivo s.c.i.a. (segnalazione certificata di inizio lavori) in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per regolarizzazione del frazionamento delle unità immobiliari in cui di fatto si presenta l'immobile; risulta presenta in data 27/4/2017 con n. di prot. 17594 pratica edilizia Permesso di Costruire in sanatoria n. 169/2017, senza esito positivo per assenza di parere paesaggistico chiesto dal Min. dei Beni e Attività Culturali al Comune di Fasano; l'immobile è privo di agibilità e per esso è stata richiesta agibilità parziale n. 22960/2012 per lavori di nuova costruzione, non ancora rilasciata; dalla perizia integrativa del 23/2/2022 risulta che a parere del C.t.u. "*il comune esclude la possibilità di eseguire sia il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale sia anche il frazionamento poiché rappresenta un aumento del carico urbanistico*".
Situazione urbanistica: non esistono difformità urbanistiche.
Conformità edilizia-urbanistica: esistono difformità edilizie, dato che sia nelle tavole grafiche del permesso di costruire che in catasto risulta un unico immobile al piano primo, mentre in realtà l'immobile è stato suddiviso in due unità immobiliari; le difformità possono essere sanate eseguendo un progetto di conformità urbanistica per il ripristino dello stato dei luoghi; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizza**bile** con costi di circa € 5.800,00.
Conformità catastale: vi è difformità catastale, risultando in catasto un unico immobile, mentre lo stesso è suddiviso in due unità immobiliari separate; l'immobile pur essendo ultimato non è accatastato, avendo la cat. F/3; i costi di accatastamento ammontano a circa € 1.000,00.
Oneri condominiali: potrebbero esistere oneri condominiali; ai sensi dell'art. 63, co. 4, disp. att. c.c., per cui l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto al pagamento di eventuali contributi arretrati, per la cui quantificazione occorre rivolgersi all'amministratore

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

condominiale dott.ssa Flora Acquaro con studio in Fasano alla Via F.lli Rosselli n. 117 (cell. 3394731929) o chiedere informazioni al riguardo al Professionista delegato.
Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: atti di asservimento urbanistico e limitazioni d'uso delle parti comuni che sono indicate in perizia.

******

Modalità di presentazione dell'offerta 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 alla ordinanza di vendita. Nella pagina web ministeriale **https://pvp.giustizia.it/pvp/** è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
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 mercé una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", che non richiede la sottoscrizione con firma digitale, quando sarà operativa quest'ultima modalità di invio.
L'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM 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).
L'offerta si intenderà 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. Pertanto, ai fini della tempestività del deposito, rileva la data e l'ora in cui la ricevuta viene generata.
L'offerta di acquisto deve essere formulata personalmente dall'offerente, salvo che non ricorrano le seguenti ipotesi:

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

1) offerta depositata da procuratore legale per persona da nominare a norma dell'articolo 579, ultimo comma, cpc. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere essere munito di procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata in data antecedente alla presentazione della offerta;
2) offerta di più soggetti che intendano presentare una sola offerta congiuntamente. In tale ipotesi gli offerenti devono rilasciata procura, 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 soggetto ad amministrazione di sostegno. Nell'ipotesi in cui l'offerente è un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerente dovrà essere la persona autorizzata dall'Autorità Giudiziaria;
4) offerta proveniente da persona giuridica. Nell'ipotesi in cui l'offerente è 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, per ciascun lotto può far pervenire una sola offerta e, pertanto, dopo il deposito della prima offerta, le eventuali offerte successive saranno 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.

Contenuto dell'offerta

Ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere compilata in ogni sua parte e, in particolare, dovrà indicare:

1) i dati identificativi dell'offerente, con l'indicazione del codice fiscale, lo stato civile e le generalità del coniuge, se coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale e, in ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4) il numero del lotto;
5) il referente della procedura;
7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8) il prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
9) il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese, decorrente dall'aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione, il termine si presume di giorni 120;

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

10) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
11) l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
13) recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;
14) dichiarazione di volere beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- **per le persone fisiche**:

1) copia fotostatica del proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
2) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
3) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
4) dichiarazione del regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato, con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- **per le persone giuridiche**:

5) copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
6) copia del certificato CCIAA aggiornato non oltre i dieci giorni antecendenti il deposito della offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;
7) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- **per i minori, gli interdetti, gli inabilitati e gli amministrati di sostegno:**

8) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale di costoro e del soggetto che sottoscrive l'offerta, oltre che copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
9) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
10) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
11) dichiarazione sul regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato, con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- **per i soggetti extracomunitari:**

12) copia del permesso di soggiorno in corso di validità, oltre ai documenti già richiesti per le persone fisiche/giuridiche;

- **per l'offerta formulata da più persone congiuntamente:**

13) copia, anche per immagine, della procura notarile rilasciata dagli offerenti, oltre ai documenti richiesti per le persone fisiche/ persone giuridiche;

Versamento della cauzione

Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita telematica deve provare l'avvenuta costituzione di cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, da versare **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

intestato al gestore telematico ASTALEGALE.NET S.p.A., utilizzando il cod. IBAN **IT 75 A 0326 82230 0052136399670.**

Il bonifico deve contenere la causale **"versamento cauzione"** (senza nessun altra indicazione). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e, comunque, in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione con l'avvertenza che, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Dopo la vendita, la cauzione versata dai non aggiudicatari sarà agli stessi riaccreditata tempestivamente dal gestore della vendita telematica e, comunque, non oltre cinque giorni, mediante bonifico bancario sul codice IBAN utilizzato per il versamento della cauzione, al netto degli oneri bancari di commissione di bonifico posti a carico dell'offerente.

L'importo della cauzione versata sarà invece trattenuto a titolo in caso di rifiuto dell'acquisto o di inadempimento nel versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese.

Versamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo, dovuto per legge, di € 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo **https://pst.giustizia.it**

A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica la ricevuta telematica del bollo acquistato dal **https://pst.giustizia.it** e la allega all'offerta. Nel caso di offerta presentata senza bollo si incorrerà in procedure di recupero coatto, con aggravio di spese e sanzioni.

Offerta minima di partecipazione

L'offerta di acquisto può essere pari, superiore o inferiore al prezzo base. In quest'ultimo caso l'offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571 cpc, deve essere contenuta nel limite massimo del 75% del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione della gara.

Con l'avvertenza che, anche una valida offerta minima di partecipazione, nel limite del 75% del prezzo base, sarà dichiarata inefficace e inammissibile, qualora siano state proposte istanze di assegnazione del bene da parte dei creditori. In tale ipotesi sarà ammessa solo l'offerta pari e/o superiore al prezzo base. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipano alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, ugualmente si procederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

Inoltre, in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, qualora sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto, si procederà con un nuovo tentativo di vendita.

L'offerta d'acquisto, pertanto, non è efficace e sarà dichiarata inammissibile nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine di scadenza sopra stabilito;
-se è inferiore di oltre il 75% del prezzo base d'asta indicato;

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

-se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, nella misura e con la tempistica indicata;
- 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..
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.

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
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 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.

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

In caso di più offerte valide proposte per il medesimo bene il professionista delegato indirà la gara telematica a partire dalla offerta più alta, previa acquisizione della adesione degli ammessi alla gara.
Nel caso di adesione alla gara, ciascun partecipante potrà effettuare rilanci in aumento nella misura minima indicata nel presente avviso, entro un tempo massimo di UN MINUTO dal rilancio precedente. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione per il prezzo base e, all'esito della gara, il prezzo raggiunto risulta inferiore al prezzo base d'asta non si farà luogo all' aggiudicazione ma si procederà, in ogni caso, all'assegnazione.

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

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:
- ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate in cancelleria, in modalità cartacea;
- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.
I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Versamento del saldo prezzo e delle spese

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre Iva se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00, **improrogabilmente** entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio – Cass., n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifici bancario sui conti correnti intestati alla procedura (conto vendita-conto spese),

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

utilizzando i codici IBAN che saranno comunicati dal professionista delegato all'esito della aggiudicazione, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento) intestati al "Tribunale di Brindisi proc. n. 230/2015 P.D. avv. Massimo Salvatore Bardaro".
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 (Sent. Cass., Sez. 3°, n. 18421 dell'8/6/2022).
Il prezzo residuo potrà essere versato ratealmente, previo decreto di autorizzazione emesso dal G.E, , anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi *ex* art.569 terzo comma c.p.c, qualora la rateazione sia stata richiesta nell'offerta di acquisto e ricorrano giustificati motivi.
Il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che non ha ancora versato il prezzo e le spese, qualora questi ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile aggiudicato 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.
Il mancato deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento nel termine stabilito, comporterà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà la cauzione a titolo di multa. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà inoltre tenuto al pagamento della differenza tra il suo prezzo di aggiudicazione e il minor prezzo realizzato dalla vendita successiva (art. 587 c.p.c.). Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario, ammesso al versamento rateale, che non ha versato anche una sola rata; in tal caso il giudice dispone la perdita a titolo di multa sia della cauzione che delle rate già versate. Con lo stesso decreto il giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso anticipato di rilasciare l'immobile. Il decreto è attuato dal custode a norma dell'art 560 comma 4.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura) e il 50% del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento, le relative spese generali, Iva e Cap come liquidate dal Giudice. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa (D.M. 227/2015). Il professionista delegato emetterà fattura in favore dell'aggiudicatario delle spese e compensi liquidati dal giudice in suo favore.
All'esito delle predette operazioni, l'eventuale eccedenza delle spese di trasferimento versate gli verrà restituita.
Si precisa che, ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo
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.

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

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.

Disciplina della pubblicità delle vendite delegate

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento sul Portale Vendite Pubbliche di ordinanza e avviso di vendita, sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it e su quello di Astalegale.net anche del verbale di rifissazione e dell'elaborato peritale (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati), oltre che sul mensile Newspaper, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

AVVERTE

che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nella relazione peritale in atti e che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio professionale, ad esclusione del deposito telematico delle offerte e delle operazioni di vendita che saranno svolte in Tribunale.

R E N D E N O T O

che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice, depositata agli atti della procedura e da intendersi qui richiamata per intero e trascritta, della quale l'offerente deve prenderne visione anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali per una compiuta illustrazione degli stessi. Per quanto concerne la regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto con l'avvertenza che eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati, nel termine di giorni centoventi dalla comunicazione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ 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.

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 (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: 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.

Avv. Massimo Salvatore Bardaro
Via Ciro Menotti n. 3 - 72023 MESAGNE (BR)
Tel/Fax 0831 778222 – mob. 333 6356382
e.mail: avv.maxbardaro@libero.it
pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che , se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.
L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet **www.tribunale.brindisi.giustizia.it** e **www.astalegale.net.**

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 ASTALEGALE.NET S.p.A. inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattando il numero tel. **848 780013** dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00 tutti i giorni, esclusi sabato, festivi e prefestivi.

***

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - https://pvp.giustizia.it/), contattando il Custode Giudiziario Avv. Bardaro Massimo Salvatore (e.mail: avv.maxbardaro@libero.it - pec: bardaro.massimosalvatore@coabrindisi.legalmail.it - cell. 333/6356382).
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si rimanda alle disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita e alle vigenti norme di legge.
Mesagne/Brindisi, il 06/10/2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Massimo Salvatore Bardaro

