

Avv. Sonia Albanese  
Via C. Menotti, 3 72023 Mesagne Br  
tel. 0831778222 - cell. 3389887634  
albanese.sonia@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 n. 56/23 RGE Imm.**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott. Natali Antonio Ivan**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Sonia Albanese**, con studio in Mesagne (Br) alla via Ciro Menotti, n. 3, nominato professionista delegato alla vendita e referente della procedura esecutiva di seguito indicata,

- vista l'ordinanza di vendita telematica con delega emessa il 27.03.2024 con cui il G.E. ha disposto nel processo esecutivo immobiliare n. 56/23 R.G. Es. Imm. la vendita senza incanto dei beni oltre descritti, delegando all'uopo il sottoscritto ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione, Ing. Giuseppe Paglionico, del 10.03.2024;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A.**, che opererà con il proprio portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

che **il giorno 21/10/2024 alle ore 09,20**, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche del Tribunale di Brindisi, **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 N°1: Appartamento in piena e intera proprietà sito in San Vito dei Normanni (Br) alla via Frà Giacomo 17, della superficie commerciale di 92,00 mq, con locale cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed è composta da ingresso, soggiorno con accesso sul balcone, cucina con accesso su altro balcone, corridoio, due stanze da letto (una matrimoniale e una singola) e bagno. Identificazione catastale: foglio 27 particella 1143 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: via Frà Giacomo civico 17, piano: primo.**

**Prezzo base: € 62.405,50;**

**Offerta minima di partecipazione: € 46.804,13;**

**Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.300,00 (tempo massimo per rilanci 3 minuti);**

**Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET;**

**Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Sonia Albanese**

**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 DEL LOTTO N.1**

Dalla relazione di stima del C.T.U., pubblicata sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it), risulta tutto quanto di seguito evidenziato:

**Stato di possesso del bene:** l'immobile si presenta non occupato.

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

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:** Pignoramento, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, del 22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare. Valore euro 36.799,84

**Oneri condominiali:** il pagamento delle quote condominiali è in regola.

**Pratiche edilizie:** Concessione Edilizia Registro 1695 N. 257/B, rilasciata il 26/09/1971

Concessione edilizia n.2677 N. 299/B, rilasciata il 30/01/1978

Concessione in sanatoria N. 482, rilasciata il 29/11/1985

Certificato di agibilità N. 257/B, rilasciata il 02/02/1978

**Situazione urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente

**Conformità edilizia:** sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un ripostiglio con struttura in anticorodal sul balcone e diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Pratica edilizia cila in sanatoria per la regolarizzazione degli spazi interni (pratica edilizia + oneri e sanz. amministrative) euro 1.800,00

- Rimozione ripostiglio esterno, trasporto e smaltimento in discarica euro 400,00

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione euro 2.200,00

**Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione delle planimetrie catastali. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa mediante procedura DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione euro 650,00.

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Descrizione dettagliata:** l'immobile fa parte di un edificio per civile abitazione su via Frà Giacomo civico 17, in cui sono ubicati al piano seminterrato cantine e l'autorimessa per auto, appartamenti al primo, al secondo piano e al terzo piano. L'immobile è circondato da edifici residenziali e attività commerciali e/o servizi. L'appartamento è posto al primo piano e il vano scala condominiale è dotato di ascensore; i solai interpiano e di copertura sono in struttura mista in conglomerato cementizio armato e laterizio. Le rifiniture esterne del complesso residenziale sono caratterizzate da intonaco civile e rivestimento in pittura di colore arancione e giallo. La finitura interna è in normale stato ed è liscia, i vari ambienti sono tinteggiati con colore bianco. L'immobile nel complesso si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è nella norma, senza segni di degrado e/o distaccamenti di intonaco. L'appartamento è ben illuminato, con tripla esposizione ed è composto da : un ingresso, un soggiorno con accesso sul balcone, una cucina con accesso su un altro balcone, un corridoio, due stanze da letto (una matrimoniale e una singola) e un bagno. Si evidenzia che sul balcone da cui si accede dal soggiorno, è stato realizzato un piccolo ripostiglio con struttura in anticorodal, in maniera abusiva. La superficie commerciale è di mq 92,00 e ogni vano, è dotato di finestra e/o portafinestra. La pavimentazione interna dell'ingresso, del soggiorno e del corridoio è in ceramica di colore grigio, con venature bianche, posata a 45 gradi con battiscopa in materiale analogo, mentre quella dei restanti ambienti ad eccezione del bagno è in ceramica di colore bianca con qualche decorazione posate a 45 gradi con battiscopa in materiale analogo. Nel bagno è presente una pavimentazione e un rivestimento murario con tonalità marrone scuro, con qualche venatura di colore bianco; i sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di qualità discreta. La porta d'ingresso è in legno semplice con serratura, le porte interne sono in legno di colore marrone scuro; gli infissi ormai vetusti sono in legno douglas di colore marrone, con doppi infissi in anticorodal dorato e sono dotati di tapparelle di plastica di colore marrone scuro aventi funzione di oscuramento. L'immobile è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico-fognario, ed è fornito di impianto di riscaldamento autonomo senza termosifoni, ma con bocchette posizionate sul soffitto dei vari ambienti sul soffitto, alimentato da una caldaia a gas, installata sul balcone del soggiorno. L'immobile si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica A.P.E. e l'impianto elettrico-citofonico-televisivo è in discreto stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità. Sono presenti segni di degrado nelle finiture interne, fessurazioni e presenza di condensa sulle pareti. All'interno dello stabile condominiale, nel piano seminterrato, troveremo un'ampia cantina di circa mq 25, chiusa da una porta in ferro. Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vito dei Normanni, all'unità immobiliare risulta che è stata rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

**LOTTO N. 2:** negozio in piena e intera proprietà sito in San Vito dei Normanni (Br) alla via Frà Giacomo 19, della superficie commerciale di 56,00 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato ed è costituito da ampio open space con

w.c., ingresso e due ampie stanze. Identificazione catastale: foglio 27 particella 1143 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 63 mq, indirizzo catastale: via Frà Giacomo 19

Prezzo base: € 34.247,50;

Offerta minima di partecipazione: € 25.685,63;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 700,00 (tempo massimo per rilanci 3 minuti);

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET;

Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Sonia Albanese

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 DEL LOTTO N. 2

Dalla relazione di stima del C.T.U., pubblicata sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it), risulta tutto quanto di seguito evidenziato:

**Stato di possesso del bene:** l'immobile si presenta non occupato.

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

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:** Pignoramento, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, del 22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare. Valore euro 36.799,84

**Oneri condominiali:** il pagamento delle quote condominiali è in regola.

**Pratiche edilizie:** Concessione in sanatoria n. 482, rilasciata il 29/11/1985

Concessione edilizia n.2677 n. 299/B, rilasciata il 30/01/1978

Licenza originale registro 1695 N. 257/B, per lavori di Agibilità, rilasciata il 26/09/1971

Permesso di costruire in sanatoria N. 17/B, prot. 482 per lavori di variazione cambio di destinazione

d'uso da immobile a locale commerciale

Agibilità locale N. 10191, agibilità del 10/11/2008

**Situazione urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente

**Conformità edilizia:** Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza all'interno di pareti in cartongesso con due porte in legno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle pareti in cartongesso e delle due porte in legno. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: rimozione delle pareti in cartongesso e delle due porte in legno, trasporto e smaltimento in discarica euro 350,00

**Conformità catastale:** l'immobile risulta conforme.

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Descrizione dettagliata:** l'immobile adibito a locale commerciale nel complesso si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. L'immobile fa parte di un edificio per civile abitazione, in cui sono ubicati al piano seminterrato le cantine e l'autorimessa per auto, appartamenti al primo, al secondo e al terzo piano. L'immobile è circondato da edifici residenziali, attività commerciali e/o servizi. Il locale commerciale posto al piano rialzato su via Frà Giacomo civico 19, ha un ingresso privato a cui si accede superato il porticato condominiale; l'accesso al suddetto locale avviene a mezzo di un portone in anticorodal a un'anta a battente di colore grigio fornito di vetro camera. I parametri murari all'interno dell'immobile sono intonacati con intonaco liscio e tinteggiati di colore bianco e si trovano in un mediocre stato di conservazione. La superficie commerciale è di mq 56,00 e l'edificio è realizzato con struttura mista, con murature portanti e solai latero - cementizi. Il locale è un ampio open space con w.c., attraverso delle pareti in cartongesso sono stati realizzati degli ambienti, nello specifico un ingresso e due ampie stanze. La pavimentazione interna in parecchi punti risulta sollevata e lesionata, ed è in cotto di colore scuro, così come il battiscopa realizzato in materiale analogo. Nel w.c. i sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità ed è presente una piccola finestra in anticorodal. Sono presenti ampie superfici finestrate fisse ormai vetuste, utili solo per il passaggio della luce, costituite in anticorodal e vetro camera, mentre le porte interne sono in legno di colore bianco. L'immobile è privo di riscaldamento e l'impianto elettrico - citofonico è in mediocre stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità. L'immobile è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico e si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne e varie fessurazioni sulle pareti e in corrispondenza delle superfici finestrate, la

presenza di condensa e umidità di risalita capillare nella parte bassa dei muri. Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vito dei Normanni, all'unità immobiliare risulta che è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

**LOTTO N. 3:** villetta a schiera laterale in piena e intera proprietà sita in Carovigno (Br) alla Contrada Colacurto snc, della superficie commerciale di 101,00 mq. ed è composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno ed una camera da letto matrimoniale. Identificazione catastale: foglio 76 particella 510 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Colacurto snc. Immobile costruito nel 1980.

Prezzo base: € 63.285,20

Offerta minima di partecipazione: € 47.463,90;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.300,00 (tempo massimo per rilanci 3 minuti);

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET;

Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Sonia Albanese

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 DEL LOTTO N.3**

Dalla relazione di stima del C.T.U., pubblicata sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it), risulta tutto quanto di seguito evidenziato:

**Stato di possesso del bene:** l'immobile è occupato da terzo senza alcun titolo e sarà liberato prima del trasferimento a seguito di aggiudicazione.

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

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:** Pignoramento, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, del 22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare. Valore euro 36.799,84

**Pratiche edilizie:** Pratica edilizia prot. 2401 N. 4219, per lavori di concessione per lavori di sostituzione di copertura

Concessione prot. 3641/1981 del 17/03/1981 N. 68, presentata il 17/03/1981

**Situazione urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 agricola

**Conformità edilizia:** L'immobile risulta conforme

**Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione delle planimetrie catastali. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa mediante procedura DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione euro 650,00.

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Descrizione dettagliata:** l'immobile si trova in Contrada Colacurto a circa 3 km dal Comune di San Vito dei Normanni e circa 3 km dal Comune di Carovigno, in una zona dove non sono presenti attività commerciali e/o servizi, ma solo abitazioni. Nel complesso l'unità abitativa si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. I parametri murari esterni sono intonacati con intonaco ruvido e tinggiati in bianco; sono presenti segni di degrado e muffe nelle pareti. L'accesso al suddetto fabbricato avviene attraverso una scala in muratura, a mezzo di una porta di ferro a due ante a battente di colore giallo scuro. L'abitazione allo stato attuale presenta una superficie commerciale di circa 101 mq. Il lotto ha una estensione di circa di 1200 mq ed è delimitato con una recinzione in tufo e ringhiera in cemento, con un cancello carrabile a due ante in ferro nella parte anteriore con un piazzale che è costituito in parte sia da mattoni di cemento, sia da battuto di cemento e terreno attualmente incolto, mentre nella parte retrostante è presente un terreno attualmente incolto, di proprietà dell'immobile, che non presenta alcuna separazione dagli immobili confinanti. L'immobile è ben illuminato, con tripla esposizione ed è composto da un ingresso-soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno ed una camera da letto matrimoniale. Il soffitto ha un'altezza di 3,11 metri. Le finiture interne sono le seguenti: la pavimentazione è unica in ceramica di colore grigio chiaro, con piastrelle quadrate posate ortogonalmente, con sistema di battiscopa in materiale analogo, ad eccezione del bagno che presenta una pavimentazione e un rivestimento murario con piastrelle quadrate con tonalità celeste scuro con venature bianche

posate ortogonalmente. I sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità. Si precisa che tutti gli ambienti sono dotati di finestre in ferro ormai vetuste di colore giallo per l'areazione e l'illuminazione diretta, con tapparelle in plastica di colore marrone, aventi funzione di oscuramento; le porte interne sono in legno laccato bianco di tipo ad un'anta. L'edificio è realizzato in struttura mista : con murature portanti e solai latero cementizi. Nel soggiorno è presente un camino in muratura ed una stufa a pellet che alimenta i vari termosifoni; inoltre troviamo nella camera da letto matrimoniale e nel soggiorno dei climatizzatori. L'impianto elettrico - citofonico - televisivo è in mediocre stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità. L'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere rifornito direttamente mediante una cisterna e si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Inoltre lo scarico dei reflui avviene in un pozzo di raccolta per i quali non si è reperita autorizzazione agli scarichi. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio color bianco e giallo in mediocre stato di conservazione; sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne, fessurazioni sul solaio e presenza di condensa sulle pareti. Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Carovigno, all'unità immobiliare risulta che non è stato richiesto, nè rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

**LOTTO N. 4: villetta a schiera centrale in piena e intera proprietà sita in Carovigno (Br) alla Contrada Colacurto snc, della superficie commerciale di 107,00 mq. ed è composto da un ingresso - soggiorno, angolo cottura, disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Identificazione catastale: foglio 76 particella 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani. Immobile costruito nel 1980.**

Prezzo base: € 67.081,40

Offerta minima di partecipazione: € 50.311,05;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.400,00. (tempo massimo per rilanci 3 minuti);

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET;

Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Sonia Albanese

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 DEL LOTTO N. 4**

Dalla relazione di stima del C.T.U., pubblicata sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it), risulta tutto quanto di seguito evidenziato:

**Stato di possesso del bene:** l'immobile si presenta non occupato.

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

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:** Pignoramento, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, del 22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare. Valore euro 36.799,84

**Pratiche edilizie:** Pratica edilizia prot. 2401 N. 4219, per lavori di concessione per lavori di sostituzione di copertura

Concessione prot. 3641/1981 del 17/03/1981 N. 68, presentata il 17/03/1981

**Situazione urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 agricola

**Conformità edilizia:** L'immobile risulta conforme

**Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione delle planimetrie catastali. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa mediante procedura DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione euro 650,00.

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Descrizione dettagliata:** l'immobile si trova in Contrada Colacurto a circa 3 km dal Comune di San Vito dei Normanni e circa 3 km dal Comune di Carovigno, in una zona dove non sono presenti attività commerciali e/o servizi, ma solo abitazioni. Nel complesso l'unità abitativa si presenta in uno stato mediocre di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. I parametri murari esterni sono intonacati con intonaco ruvido tinteggiati in bianco e sono presenti dei distacchi di intonaco. L'accesso al

suddetto fabbricato avviene attraverso una scala in muratura, a mezzo di una porta di ferro a due ante a battente di colore giallo scuro. L'abitazione allo stato attuale presenta una superficie commerciale di circa mq 107. Il lotto ha una estensione di circa mq 967 ed è delimitato da una recinzione in tufo e ringhiera in cemento, ed è sprovvisto di cancello d'ingresso, nella parte anteriore il piazzale è costituito in parte sia da battuto di cemento e sia da terreno attualmente incolto, con diversi alberi. Nella parte retrostante è presente un terreno attualmente incolto, di proprietà dell'immobile, che non presenta alcuna separazione dagli immobili confinanti. L'immobile è bene illuminato, con doppia esposizione ed è composto da un ingresso - soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Il soffitto ha un'altezza di 3,14 m. Le finiture interne sono le seguenti: la pavimentazione è unica in ceramica di colore grigio chiaro, con le piastrelle quadrate posate ortogonalmente, con sistema di battiscopa in materiale analogo, ad eccezione del bagno che presenta una pavimentazione e un rivestimento murario con piastrelle quadrate con tonalità verde acqua scuro con venature bianche posate ortogonalmente. I sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità .

Si precisa che tutti gli ambienti sono dotati di finestre ormai vetuste in ferro di colore giallo per l'areazione e l'illuminazione diretta, con tapparelle in plastica di colore marrone aventi funzione di oscuramento; le porte interne sono in legno di colore marrone scuro di tipo ad un'anta. L'edificio è realizzato in struttura mista: con murature portanti e solai latero cementizi. Nel soggiorno è presente

un camino in muratura e una stufa a pellet. L'impianto elettrico - citofonico - televisivo è in mediocre stato di conservazione e, verosimilmente è privo di certificazione di conformità. L'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere rifornito direttamente mediante una cisterna e si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica A.P.E. Inoltre lo scarico dei reflui avviene in un pozzo di raccolta per i quali non si è reperita autorizzazione agli scarichi. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio color bianco in stato mediocre di conservazione; sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne, fessurazioni sul solaio e presenza di condensa sulle pareti. Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Carovigno, all'unità immobiliare risulta che non è stato richiesto, nè rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Di tanto se ne terrà conto nella valutazione di stima. Dall'esterno dell'immobile attraverso una rampa in cemento a mezzo di una porta di ferro a due ante a battente di colore blu scuro, con vetri, è possibile accedere ad una cantina sottostante della superficie di circa mq 39,35. I parametri murari interi sono intonacati con intonaco ruvido, tinteggiati colore bianco e la pavimentazione è in mattoni di cemento; sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne e condensa sulle pareti.

**LOTTO N. 5: villetta a schiera laterale in piena e intera proprietà sita in Carovigno (Br) alla Contrada Colacurto snc, della superficie commerciale di 88,00 mq. ed è composto da un ingresso-soggiorno-angolo cottura, corridoio dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Identificazione catastale: foglio 76 particella 508 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Contrada Colacurto snc. Immobile costruito nel 1980.**

Prezzo base: € 55.060,10

Offerta minima di partecipazione: € 41.295,08;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.200,00 (tempo massimo per rilanci 3 minuti);

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET;

Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Sonia Albanese

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 DEL LOTTO N. 5**

Dalla relazione di stima del C.T.U., pubblicata sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it), risulta tutto quanto di seguito evidenziato:

**Stato di possesso del bene:** l'immobile si presenta non occupato.

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

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:** Pignoramento, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, del 22/05/2023 n. 7924 Reg. particolare. Valore euro 36.799,84

**Pratiche edilizie:** Pratica edilizia prot. 2401 N. 4219, per lavori di concessione per lavori di sostituzione di copertura

Concessione prot. 3641/1981 del 17/03/1981 N. 68, presentata il 17/03/1981

**Situazione urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 agricola

**Conformità edilizia:** L'immobile risulta conforme

**Conformità catastale:** Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione delle planimetrie catastali. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa mediante procedura DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione euro 650,00.

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Descrizione dettagliata:** L'immobile si trova in Contrada Colacurto a circa 3 km dal Comune di San Vito dei Normanni e circa 3 km dal Comune di Carovigno, in una zona dove non sono presenti attività commerciali e/o servizi, ma solo abitazioni. Nel complesso l'unità abitativa si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, non presenta finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. I parametri murari esterni sono intonacati con intonaco ruvido tinteggiati in bianco e sono presenti dei segni di degrado e muffe sulle pareti. L'accesso al suddetto fabbricato avviene attraverso una scala in muratura, attraverso una veranda coperta, a mezzo di una porta di ferro a due ante a battente di colore blu scuro. L'abitazione allo stato attuale presenta una superficie commerciale pari a 88 mq. Il lotto ha una estensione di circa 930 mq ed è delimitato da una recinzione in tufo e ringhiera in cemento, ed è sprovvisto di cancello d'ingresso. In alcuni tratti la recinzione è assente perché degradata; nella parte retrostante è presente un terreno attualmente incolto, di proprietà dell'immobile, che non presenta alcuna separazione dagli immobili confinanti. Nella parte anteriore è presente un piazzale che è costituito in parte sia da battuto di cemento e da terreno attualmente incolto, con diversi alberi. L'immobile è ben illuminato, con tripla esposizione ed è composto da un ingresso-soggiorno-angolo cottura, un corridoio dal quale si accede ad una camera da letto, ad un bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Il soffitto ha un'altezza di 2,78 m. Le finiture interne sono le seguenti: la pavimentazione è in ceramica di colore marrone scuro nel soggiorno e nel corridoio, in cotto nella camera da letto e in ceramica di colore beige nella camera da letto matrimoniale, con piastrelle quadrate posate ortogonalmente con sistema di battiscopa in materiale analogo. La pavimentazione e il rivestimento murario del bagno sono in ceramica, con piastrelle quadrate di tonalità blu scuro con venature bianche, posate ortogonalmente. I sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di scarsa qualità. Si precisa che tutti gli ambienti sono dotati di finestre ormai vetusti in ferro di colore bianco per l'aerazione e l'illuminazione diretta, con tapparelle in plastica di colore marrone aventi funzione di oscuramento; le porte interne sono in legno di colore marrone scuro di tipo ad un'anta. L'edificio è realizzato in struttura mista: con murature portanti e solai latero cementizi. Nel soggiorno è presente un camino in muratura e la zona dell'angolo cottura ha un rivestimento murario in ceramica di colore verde acqua tonalità scuro. L'impianto elettrico - citofonico - televisivo è in uno stato mediocre di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità. L'immobile non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico, ma risulta essere rifornito direttamente mediante una cisterna e si presenta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Inoltre lo scarico dei reflui avviene in un pozzo di raccolta per i quali non si è reperita autorizzazione agli scarichi. Nell'abitazione le pareti verticali risultano intonacate con intonaco del tipo civile liscio color bianco e presenta tracce di condensa, per tanto nel complesso si trova in uno mediocre stato di conservazione. Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Carovigno, all'unità immobiliare risulta che non è stato richiesto, né rilasciato il certificato di agibilità / abitabilità. Di tanto se ne terrà conto nella valutazione di stima. Dall'esterno dell'immobile, attraverso una rampa in cemento è possibile accedere a due cantine sottostanti delle dimensioni di 20,75 mq circa con altezza 2,23 m e di 16,68 mq circa con altezza di 2,10 m, a mezzo di due porte di ferro a battente colore blu scuro, fornite di vetri. I parametri murari sono intonacati con intonaco ruvido e tinteggiati colore bianco e la pavimentazione interna è in mattoni di cemento; sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne e condensa sulle pareti.

\*\*\*

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, allegare 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](mailto: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 ovvero sia 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:

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 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 rilasciare 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;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- 8) il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese, decorrente dall'aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione, il termine si presume di giorni 120;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- 10) l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 11) recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;
- 12) 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 antecedenti 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 una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, da versare esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore telematico ASTALEGALE.NET S.p.A., utilizzando il cod. IBAN **IT75 A0326822300052136399670**.

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;
- 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 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.

**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), 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. 56/23 P.D. avv. Sonia Albanese".

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 vettura) 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.

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](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) e su quello di [Astalegale.net](http://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.

#### ***RENDE NOTO***

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<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

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](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://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](mailto: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. Sonia Albanese (e.mail: [sonialbanese@libero.it](mailto:sonialbanese@libero.it) - pec: [albanese.sonia@coabrindisi.legalmail.it](mailto:albanese.sonia@coabrindisi.legalmail.it) - cell. 338/9887634). 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 08/06/2024.

Il Professionista Delegato  
**Avv. Sonia Albanese**