

Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

TRIBUNALE DI BRINDISI UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO 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.107/2022 R.G.Es.** **G.E. Dott. Francesco Maria GILIBERTI** *****

Il sottoscritto **Avv. Samuele De Guido** con studio in Mesagne alla Via Accademia degli Affumicati n.4, nominato professionista delegato alla vendita e referente della procedura di seguito indicata,

- vista l'ordinanza di vendita con delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa il 14.06.2023 nel processo esecutivo immobiliare n. 107/2022 R.G. Es. Imm. e sua integrazione del 22.09.2023;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione, Ing. Biagio Fabio Monopoli, del 10.03.2023;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., che opererà con il proprio portale www.astetelematiche.it;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 25/11/2024 alle ore 10:30 (per il LOTTO N.1) ed il giorno 25/11/2024 alle ore 10:50 (per il LOTTO N.2), presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter 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 (in perizia, anche denominato Bene A): 1/1 di piena proprietà di appartamento sito in San Pietro Vernotico (BR), alla via Giuseppe architetto Zander, civico 22, interno 1 (già via Cagliari n.18), piano T-1-2.

Identificazione catastale del LOTTO N.1: N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico, Foglio 30, Particella 571, Subalterno 6, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione – di fatto destinazione ordinaria residenziale).

Descrizione del LOTTO N.1: civile abitazione indipendente distribuita su due livelli e precisamente piano primo composto da quattro vani catastali oltre accessori, e piano secondo da un ampio vano destinato a uso lavanderia, di fatto reso abitabile con annesso cucinino e bagno; è dotata altresì di ampie terrazze a livello e di un pozzo luce. L'accesso avviene dalla strada pubblica di via Giuseppe architetto Zander n.22.



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

L'unità immobiliare misura una superficie totale calpestabile di circa 295,00 mq per un'altezza interna utile massima rilevata di circa 2,90 mt, risultando così composta: un vano scala di 11,90 mq dal quale si accede al primo piano dove si trova un ingresso di 16,50 mq, un corridoio di 6,80 mq che disimpegna una piccola camera da letto di 11,50 mq, un bagno di 6,50 mq e una altra camera da letto di 16,70 mq con annesso bagno di 4,40 mq; dal predetto ingresso si accede altresì al soggiorno di 29,00 mq, alla cucina di 12,50 mq e alla lavanderia di 10,80 mq; a mezzo di una scala interna in muratura che si sviluppa in un vano scala di 8,10 mq si accede al piano secondo dove vi è un ampio vano di circa 32,00 mq, di fatto reso abitabile con annesso cucinino di 2,20 mq e un piccolo bagno di 1,90 mq. L'abitazione è dotata al piano primo di una terrazza a livello di circa 19,00 mq con affaccio su strada pubblica e di un pozzo luce anch'esso di circa 19,00 mq nella parte retrostante; al secondo piano vi sono di due terrazza a livello di copertura l'una opposta all'altra rispettivamente di 27,40 mq e di 55,70 mq. che si sviluppano lungo i lati corti dell'abitazione stessa.

Le pareti interne e le volte dell'abitazione sono rivestite con intonaco civile di malta cementizia a tre strati, previo rinzaffo con ultima mano di stucco, affrescate con vernice a tempera di colore chiaro e con stucco tipo veneziano di diversi colori.

Gli ambienti dell'abitazione, oltre ad essere ben distribuiti e collegati tra loro, risultano dotati di aperture finestrate e di diversi lucernari, tali da garantire il corretto rapporto aero-illuminante.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con tamponamenti in vetrocamera, dotati di apertura e chiusura manuale e provvisti di scuri in alluminio a taglio termico: alcuni infissi sono altresì dotati di zanzariere. Le porte interne sono in legno laminato laccato. La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica di buona fattura. Le pareti della cucina, dei bagni e della lavanderia sono rivestite fino ad altezza adeguata da piastrelle in ceramica. Detto bene immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle utenze del gas, della fornitura elettrica e del servizio integrato idrico-fognario.

Il bene in oggetto ricade in un contesto abitato in una zona prossima al centro del Comune di San Pietro Vernotico fornita delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie.

Prezzo base: € 52.143,75;

Offerta minima di partecipazione: € 39.107,80;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.043,00;

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. De Guido Samuele

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
(IN PERIZIA, ANCHE DENOMINATO BENE A):**



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

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

Stato di possesso del bene: il LOTTO N.1 risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Pratiche edilizie: dalla relazione di stima risulta che l'abitazione di cui al LOTTO N.1 è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n.72 - pratica edilizia n.21/94 protocollo n.1733/94 - rilasciata in data 4 luglio 1994 dal Comune di San Pietro Vernotico (BR). Il progetto di detta costruzione veniva approvato dalla C.E.C. nella seduta del 3 giugno 1994 con il verbale n.9.

In data 24.06.1994 venivano depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi i calcoli statici esecutivi del progetto dell'opera approvato dalla suddetta C.E.C. - pratica n.43572 - protocollo n.1623/C.

Il successivo 21.07.1994 risulta pervenuta al Comune di San Pietro Vernotico ed acquisita al prot. n.14809 nota relativa alla concessione edilizia n.72 del 04.07.1994 con cui si comunicava l'inizio dei lavori a far data dal successivo 22.07.1994.

Con riferimento alla realizzazione del vano lavanderia al piano secondo dell'abitazione risulta presentata, ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n.326 e della Legge Regionale del 23/12/2003 n.28, domanda di condono - protocollo n.2132 del 31.01.2004 - a cui è stato assegnato il cronologico pratica n.94/2003, ad oggi ancora non definita.

Situazione urbanistica: il LOTTO N.1 appartiene al tessuto urbano del Comune di San Pietro Vernotico (BR) tipizzato in zona territoriale omogenea "B2" - completamento semintensivo - secondo lo strumento urbanistico vigente ovvero il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con Delibera di Giunta Regionale n.80 del 31.01.2008 pubblicata sul BURP n.32 del 27.02.2008 e delle relative Norme Tecniche di Attuazione integrate con quanto contenuto nelle tabelle dei tipi edilizi (per maggiori approfondimenti, cfr. perizia di stima).

Il bene in oggetto ricade in un contesto abitato prossimo al centro del Comune di San Pietro Vernotico fornito delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie.

Conformità edilizia ed urbanistica: A seguito di sopralluogo e dall'analisi della documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico competente nonché dal confronto degli elaborati progettuali allegati alla sopracitata concessione edilizia n.72 del 04.07.1994 con lo stato di fatto dei luoghi, il C.T.U. ha riscontrato l'esistenza di difformità urbanistico-edilizie consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche di prospetto e aumento di superficie utile residenziale consistente nella realizzazione di un bagno al servizio di una delle due camere da letto di circa 4,40 mq e di una lavanderia di circa 10,80 mq, entrambi questi manufatti comunicanti con l'abitazione al piano primo e insistenti sul pozzo luce situato nella parte retrostante dell'abitazione. Dal confronto degli elaborati il C.T.U. ha evinto altresì un aumento di superficie utile residenziale di circa 2,30 mq (2,30 mt. x 1,00 mt.) del vano soggiorno ottenuto dall'avanzamento della muratura di prospetto



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

sino al perimetro della copertura in corrispondenza della porta-finestra che dal suddetto vano soggiorno porta sulla terrazza a livello fronte strada via Zander.

Il C.T.U. ha riscontrato inoltre l'esistenza di un cavedio di forma rettangolare di circa 4,50 mq (1,45 mt. x 3,10 mt.) che con molta probabilità ha come base il piano di calpestio di un'altra unità immobiliare al piano terra, che attraversa l'abitazione passando per il vano lavanderia del piano primo e risulta chiuso da un solaio in latero-cemento al livello del piano secondo. Il perito ha constatato altresì la realizzazione al piano secondo dell'abitazione di un ampio vano composto da un ingresso-soggiorno, un cucinino e un bagno, raggiungibile a mezzo di una scala interna in muratura, da cui si accede sulle terrazze a livello di copertura dell'abitazione stessa.

Nel fascicolo amministrativo-urbanistico il C.T.U. non ha rinvenuto alcuna comunicazione di fine lavori, tant'è che ad oggi l'immobile in questione risulta catastalmente in corso di costruzione (Categoria F3) anche se di fatto è completato in tutte le sue parti ed è abitato.

Ne consegue che per il LOTTO N.1 (altresì indicato come bene A in perizia) non esiste alcun certificato di agibilità.

Al fine di regolarizzare il LOTTO N.1 sotto il profilo edilizio ed urbanistico il C.T.U. ha indicato che sarà necessario presentare all'ufficio tecnico competente, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, richiesta di permesso in sanatoria, ovvero un accertamento di conformità sia per la diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche di prospetto apportate rispetto al progetto approvato dalla C.E.C. in data 3 giugno 1994, sia per l'aumento della superficie residenziale realizzata sul pozzo luce e sulla terrazza a livello fronte via Zander.

Sarà altresì oggetto della suddetta richiesta la valutazione, ai sensi dell'art.15 del D.P.R. 380/2001, dell'efficacia o della decadenza della concessione edilizia n.72 del 04.07.1994, considerato che non risulta presentato il fine lavori nei termini di legge.

Con riferimento all'aumento della superficie residenziale realizzata senza titolo autorizzativo qualora si accertasse la doppia conformità, ovvero se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, il rilascio del permesso in sanatoria sarebbe subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. In caso contrario andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi con la demolizione delle parti oggetto dell'ampliamento e ove la demolizione non potesse avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applicherebbe una sanzione pari al doppio del costo di produzione ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n.392. (art.34 D.P.R. del D.P.R. 380/2001).

Per l'espletamento della suddetta pratica in sanatoria il C.T.U. ha stimato, per ogni ipotesi prospettata, un costo forfettario di € **10.000,00** incluse le spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relativa pratica edilizia.

Con riferimento alle opere eseguite in assenza di regolari provvedimenti autorizzativi - realizzazione di un vano al piano secondo dell'abitazione da adibire a lavanderia - per le quali risulta presentata domanda di condono come meglio argomentato nella perizia di stima, il C.T.U. ha evidenziato che allo stato attuale non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo di sanatoria in quanto, da informazioni assunte presso l'ufficio competente, tale pratica risulta incompleta. Ed infatti, seppur sono stati determinati gli oneri dovuti in complessivi € 2.871,00 (prot. n.6501 del 31.03.2004) dalla verifica effettuata dal perito in occasione



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

dell'accesso agli atti amministrativi risultano trasmesse all'Ufficio competente comunale le sole ricevute di pagamento delle somme pari a € 174,00 quale incremento del 10% oblazione e di € 500,00 quale 1° acconto oneri concessori. Per definire la predetta pratica di condono e ottenere il titolo abilitativo di sanatoria sarà, quindi, necessario provvedere al versamento degli oneri non corrisposti (€ 2.197,00) e rideterminati e correlare la pratica dei necessari elaborati tecnico-grafici a cura di un professionista le cui spese e competenze sono state stimate dal C.T.U. in € 1.500,00.

Infine, il C.T.U. ha specificato che a seguito dell'espletamento delle suddette pratiche si dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale competente l'agibilità sull'intera abitazione mediante presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previo aggiornamento catastale e deposito della necessaria documentazione presso il competente sportello telematico comunale (dichiarazioni di conformità degli impianti ivi presenti, certificato di collaudo e/o certificato di idoneità statica, ecc.). Per l'espletamento di detta pratica il perito ha stimato una spesa complessiva di € 1.000,00 comprensiva delle spese e competenze del tecnico incaricato.

Costi totali di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 14.697,00 (si precisa che detto importo è già stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta effettuata dal C.T.U.).

Conformità catastale: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Pertanto, a seguito dell'espletamento della pratica edilizia in sanatoria sopra descritta, sarà necessario provvedere all'aggiornamento DO.C.FA. (DOcumenti Catasto FAbbricati) consistente nella presentazione della planimetria del bene immobile. I costi per l'espletamento di tale pratica catastale ammontano ad € 50,00 per spese documentate salvo aggiornamenti, oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relativa pratica che si stimano in complessivi € 700,00.

Costi totali di regolarizzazione catastale: € 750,00 (si precisa che detto importo è già stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta effettuata dal C.T.U.).

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

* * *

LOTTO N.2 (in perizia, anche denominato Bene B): 1/1 di piena proprietà di laboratorio per arti e mestieri sito in San Pietro Vernotico (BR), alla via Giuseppe architetto Zander, s.n.c., piano T.

Identificazione catastale del LOTTO N.2: N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico, Foglio 30, Particella 571, Subalterno 7, Categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

Descrizione del LOTTO N.2: locale laboratorio per arti e mestieri al piano terra composto da un unico vano, un bagno con anti bagno. L'accesso avviene dalla strada pubblica di via Giuseppe architetto Zander a mezzo di vetrata con struttura in lega di alluminio di color



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

legno e tamponatura in vetrocamera antisfondamento. Tale infisso è assicurato a sua volta da una saracinesca in acciaio zincato motorizzata con comando chiave.

L'unità immobiliare misura una superficie totale calpestabile di circa 34,00 mq per un'altezza interna utile massima rilevata di circa 3,15 mt, risultando così composta: un vano di 27,30 mq, un bagno di 3,20 mq e un anti bagno di 3,10 mq.

Le pareti interne e le volte del locale sono rivestite con intonaco civile di malta cementizia a tre strati, previo rinzaffo con ultima mano di stucco, affrescate con vernice a tempera.

Il rivestimento della pavimentazione del locale è in ceramica di discreta fattura. Le pareti del bagno e dell'anti bagno sono rivestite fino ad altezza adeguata da piastrelle anch'esse in ceramica. L'immobile è dotato degli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle rispettive reti pubbliche; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia per punto luce a parete e a soffitto ed è presente un condizionatore per la climatizzazione dell'ambiente. Il locale è dotato altresì di un impianto citofono. Complessivamente l'immobile versa in discrete condizioni conservative e manutentive.

Il bene in oggetto ricade in un contesto abitato in una zona prossima al centro del Comune di San Pietro Vernotico fornita delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie.

Prezzo base: € 14.512,50;

Offerta minima di partecipazione: € 10.884,40;

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 290,00;

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. De Guido Samuele

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 (IN PERIZIA, ANCHE DENOMINATO BENE B):

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

Stato di possesso del bene: il LOTTO N.2 risulta in possesso del debitore esecutato.

Pratiche edilizie: dalla relazione di stima risulta che il LOTTO N.2 è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stata oggetto delle seguenti autorizzazioni abilitative:

il costruito del piano terra, inizialmente costituito da un unico locale-deposito di consistenza pari a circa 181 mq dotato di una scala per l'accesso ai lastrici solari, è stato eseguito in parte in conformità dei progetti di cui alla Concessione Edilizia n.161/79 (Pratica edilizia n.216/78



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

prot. n.6686/78) rilasciata dal Sindaco di San Pietro Vernotico in data 27 aprile 1979 e all'Autorizzazione n.53 rilasciata dallo stesso Sindaco in data 7 luglio 1980, ed in parte in assenza di licenza edilizia. Successivamente la parte di costruzione non autorizzata è stata sanata ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n.47 giusta domanda di condono classificata al n.7958 del 17 giugno 1986 e pedissequa concessione in sanatoria n.663 Registro n.1627 del 1 giugno 1994;

in data 22 marzo 2000 il Comune di San Pietro Vernotico rilasciava Concessione Edilizia n.25/00 - Pratica edilizia n.05/00 prot. n.838 del 18.01.2000 - per la puntualizzazione dell'estensione di un locale da destinarsi ad uso commerciale-artigianale e/o ufficio;

nell'anno 2001 veniva presentata ai sensi del D. Lgs. 662/96 una D.I.A. -Pratica edilizia n.63/2001 prot. n.4927 del 23.03.2001 - consistente in lavori per modifiche interne (trasformazione di un w.c. in locale ripostiglio) di un locale al piano terra destinato ad uso commerciale-artigianale e/o ufficio. Terminati detti lavori in data 07.05.2001, veniva rilasciata il 04 luglio 2001 dal Settore Tutela ed Uso del Territorio del Comune di San Pietro Vernotico la licenza di agibilità dei locali oggetto della suddetta pratica edilizia;

in data 31 maggio 2007 veniva rilasciato dal funzionario responsabile Capo dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di San Pietro Vernotico (BR) il Permesso di Costruire n.58/07 - Pratica edilizia nr. 55/07 prot. n.6515 del 02.04.2007 - per lavori cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad attività artigianale e modifiche interne. In data 18 settembre 2007 il Dirigente di Settore del Comune di San Pietro Vernotico rilasciava il certificato di agibilità per l'immobile di cui al suddetto P.d.C. n.58/07 ossia per il LOTTO N.2 (in perizia anche denominato bene B), previa acquisizione del parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica-Ufficio Territoriale di San Pietro Vernotico (prot.64 del 03.05.2007).

Situazione urbanistica: il LOTTO N.2 appartiene al tessuto urbano del Comune di San Pietro Vernotico (BR) tipizzato in zona territoriale omogenea "B2" - completamento semintensivo - secondo lo strumento urbanistico vigente ovvero il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con Delibera di Giunta Regionale n.80 del 31.01.2008 pubblicata sul BURP n.32 del 27.02.2008 e delle relative Norme Tecniche di Attuazione integrate con quanto contenuto nelle tabelle dei tipi edilizi (per maggiori approfondimenti, cfr. perizia di stima).

Il bene in oggetto ricade in un contesto abitato prossimo al centro del Comune di San Pietro Vernotico fornito delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie.

Conformità edilizia ed urbanistica: secondo quanto verificato dal C.T.U., il LOTTO N.2 risulta conforme e regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Conformità catastale: secondo quanto verificato dal C.T.U., il LOTTO N.2 risulta conforme sotto il profilo catastale.

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

* * *



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

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, 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, per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente ovvero 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.



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

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, c.p.c. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere munito di procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata in data antecedente 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 (o eventualmente il lotto unico);
- 5) il referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

- 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;



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

➤ **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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., utilizzando il cod. IBAN:

IT 52 H 03268 22300 052849400446.

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 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 sito **<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



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

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



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

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 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 risulti 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 offline. 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.



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

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 bancari sui conti correnti intestati alla procedura (conto procedimento-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. 107/2022 P.D. Avv. Samuele De Guido".

Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali (Cass. n. 12004/12).

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



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

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.

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 dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e sul sito 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.



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

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 edilizie ed urbanistico/catastali per una compiuta illustrazione degli stessi. Per quanto concerne la regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto con l'avvertenza che eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati, nel termine di giorni centoventi dalla comunicazione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario. L'offerente, con il deposito della offerta di acquisto, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, avendo preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa pertanto la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, le cui incombenze resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. mediante Help desk dedicato,



Studio Legale De Guido

Via A. Affumicati, 4 - Tel. e Fax 0831773834
PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it
E-mail: samuele.deguido@libero.it
72023 - Mesagne (Brindisi)

Avv. Mario De Guido
Patrocinante in Cassazione

Avv. Samuele De Guido

attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0586.20141, oppure inviando una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

* * *

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sui beni posti 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. De Guido Samuele ai seguenti recapiti:

e-mail: samuele.deguido@libero.it;

PEC: deguido.samuele@coabrindisi.legalmail.it;

Tel.: 0831-773834.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si rimanda alle disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita e alle vigenti norme di legge.

Brindisi, il 26/07/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Samuele De Guido

