

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ANALOGICA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Maria Stella Comitangelo, in qualità di professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n.158/2014 R.G. Es. Imm., promossa da ILLIMITY BANK S.P.A. (subentrata in qualità di cessionaria della Banca MPS),

- vista l'ordinanza di delega del G.E., emessa in data 21.11.2019;
- visto il provvedimento a firma del G.E. in data 15.7.2024;
- visti gli artt. 591bis e seguenti e gli artt. 570 e 490 c.p.c.;

RENDE NOTO

che il giorno **2 DICEMBRE 2024** alle **ore 12,00**, presso il Tribunale di Brindisi - via Lanzellotti, aula GIP n.2, primo piano edificio nuovo, procederà **alla vendita analogica senza incanto** degli immobili in calce descritti.

Condizioni e modalità di vendita

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, anche ad opera di persona diversa dall'offerente, al funzionario giudiziario presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Giudice competente **entro e non oltre le ore 12 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato**. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

Sulla busta deve essere indicato il *nome del Professionista Delegato*, il *nome del Giudice* e la *data della vendita*. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro – deve essere apposta sulla busta.

Nella dichiarazione di offerta – da effettuarsi personalmente o tramite procuratore legale per persona da nominare, munito di procura notarile e da depositarsi in cancelleria in bollo, unitamente a copia del documento di riconoscimento e codice fiscale - gli offerenti dovranno indicare:

- Se l'offerente è persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, indirizzo mail o pec e stato civile e, se coniugato, i dati anagrafici del coniuge e il regime patrimoniale prescelto (comunione o separazione dei beni); se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta deve essere sottoscritta dal genitore/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; per le offerte da parte di procuratore legale per persona da nominare, si applica l'art.583 c.p.c.;
- Se l'offerente è una società o un soggetto diverso da persona fisica: la denominazione, la sede legale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria) e le generalità del legale rappresentante;
- Numero della procedura e dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita pur essendo possibile *ex art.571, co.2, c.p.c.* un'offerta minima di partecipazione non inferiore al 75% del prezzo base (è valida pertanto l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), pena l'inefficacia dell'offerta;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- L'espressa dichiarazione che, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n.37 e del D.Lgs. 192/2005, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.



La busta dovrà, inoltre, contenere:

- cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, mercé assegno circolare non trasferibile emesso da una banca ovvero da Poste Italiane S.p.A., intestato a Pr. Esec. Imm. n.158/2014 R.G., P.D. Avv. Maria Stella Comitangelo, o originale della ricevuta attestante l'avvenuto bonifico bancario qualora risulti già aperto il c/c bancario intestato alla procedura es. imm. n.158/2014 R.G.E. Professionista Delegato Avv. Maria Stella Comitangelo. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- fotocopia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- fotocopia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare se si tratta di minore/interdetto;
- certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, se l'offerente è una società o un soggetto diverso da persona fisica.

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

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

L'offerta è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita e, in caso di mancata comparizione, se l'offerta è la sola presentata per il lotto posto in vendita, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente. In caso di più offerte, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente che non presenzia. In tal caso, se gli offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se assente. L'offerta migliore è quella in ordine di prezzo più alto. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la miglior offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione. Se anche quest'ultima indicazione si equivale, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

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

Il Delegato relazionerà al Giudice qualora, nell'espletamento della vendita senza incanto, riterrà di non far luogo all'aggiudicazione laddove il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, entro il limite del 75%, ritenendo invece sussistere la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge se dovuta, **entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio Sent. Cassazione n.11171 del 29.5.2015) mediante bonifico sul c/c bancario intestato alla Procedura Es. Imm. n.158/2014 R.G.E. Professionista Delegato Avv. Maria Stella Comitangelo ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Es. Imm. n.158/2014 R.G. lotto 2 P.D. Avv. Maria Stella Comitangelo". Nello stesso termine dovrà versare il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad €1.500,00, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare



n.158/2014 R.G. lotto 2 P.D. Avv. Maria Stella Comitangelo”.

Il P.D. comunicherà all’acquirente (anche dopo il decreto di trasferimento) gli eventuali superiori importi a suo carico per oneri fiscali e spese di vendita da corrispondersi ad integrazione del fondo spese già versato. Tali somme dovranno essere versate con le stesse modalità sopra indicate nei cinque giorni successivi.

Ove il termine per il pagamento del prezzo residuo (120 giorni) scada durante la sospensione feriale dei termini processuali (1/08 – 31/08), il medesimo si intenderà prorogato (Sent. Cass. n.12004/12). Sono posti a carico dell’aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura catastale) e il 50% del compenso del professionista delegato/custode relativo alla fase di trasferimento della proprietà liquidato dal giudice nonché le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario può essere determinato in misura diversa” (DM 227/2015).

All’esito l’eventuale eccedenza verrà restituita.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.582 c.p.c. e 176, comma 1. disp. att. c.p.c., l’aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il giudice che ha proceduto alla vendita. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso.

L’aggiudicatario, qualora non depositi il saldo del prezzo di aggiudicazione entro il termine stabilito dal Giudice o in caso di rifiuto dell’acquisto, decadrà dall’aggiudicazione e perderà la cauzione a titolo di multa. Gli sarà inoltre vietata la partecipazione alle successive aste relativamente a tutti i beni oggetto della presente procedura.

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

Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato dal G.E., potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art.569 terzo comma c.p.c., quando ricorrano giustificati motivi. Con il medesimo decreto il G.E. può autorizzare l’aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell’immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal delegato su autorizzazione del giudice, entro trenta giorni dall’adozione del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio dell’immobile nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all’immobile.

In caso di inadempimento (anche per mancato versamento di una sola rata) l’aggiudicazione sarà revocata con decreto dal Giudice e l’aggiudicatario perderà a titolo di multa anche le rate già versate. Con lo stesso decreto il Giudice ordinerà all’aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l’immobile. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. Inoltre gli sarà vietata la partecipazione alle successive aste, relativamente a tutti gli immobili compresi nella presente procedura.

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO “2”

Piena proprietà del terreno sito in Mesagne (BR) alla Contrada Argiano s.n.c., censito al Catasto Terreni al:

- foglio 2, p.lla 4, qualità uliveto (classe 2, consistenza 1 ha 5 are 1 ca, rendita R.D. 56,94 euro, R.A. 32,54 euro);



- foglio 2, p.lla 24 [porz. AA, qualità uliveto (classe 2, consistenza 21 are 45 ca, rendita R.D. 11,63 euro, R.A. 6,65 euro) e porz. AB, qualità seminativo (classe 2, consistenza 4 are 5 ca, rendita R.D. 2,61 euro, R.A. 1,15 euro)].

Il lotto è ubicato in zona agricola a circa 5 km dal centro urbano di Mesagne.

Il traffico della zona è limitato e c'è ampia disponibilità di parcheggi.

Prezzo base: €9.410,26

Rilancio minimo: €500,00

Cauzione: 1/10 del prezzo base (€941,02) ovvero 1/10 del prezzo offerto

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base e, quindi, non inferiore ad €7.057,69 ai sensi dell'art.571, comma2 c.p.c. ed alle condizioni e conseguenze di cui all'art. 572, comma3, c.p.c. ai quali si rimanda espressamente.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Dall'ultimo certificato di destinazione urbanistica risulta che:

- il terreno di cui alla **particella 4** ricade per il PRG in zona omogenea E1: zona agricola - Superficie interessata: totalmente; area di rispetto Ar – Superficie interessata: totalmente; Corsi d'acqua – Superficie interessata: totalmente. Ai sensi delle N.T.A. del PPTR Regione Puglia: BP – Fiumi, Torrenti, Corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche “150 m” - Superficie interessata: totalmente; UCP – Formazioni Arbustive in evoluzione naturale – Superficie interessata: in minima parte. Ai sensi del regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti – aeroporto di Brindisi - pericoli per la navigazione aerea – Limitazioni connesse alla necessità di evitare costituzione di potenziali pericoli alla navigazione aerea: Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione “Tipologia 1” - Superficie interessata: totalmente; Tipologia attività da sottoporre a limitazione “Tipologia 4 – Area in cui è comunque richiesta una valutazione specifica di ENAC” - Superficie interessata: totalmente. Ai sensi del “Piano di Bacino stralcio assetto idrogeologico – Autorità di bacino della Puglia e del Decreto del Segretario Generale n.1196 del 3.12.2021 (Misure di salvaguardia per adozione della perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico – Assetto idraulico dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia – Unit of Management “ Bacini Regionali Puglia ed interregionale Ofanto”, relativamente alle aree del territorio comunale di Mesagne (BR), a nord ovest del centro abitato): - Aree ad alta pericolosità idraulica – Superficie interessata: in parte; - Aree a media pericolosità idraulica – Superficie interessata: in parte; - Aree a bassa pericolosità idraulica – Superficie interessata: in parte. Ai sensi del regolamento regionale 30.12.2010 n.24 Regolamento attuativo del Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 10.9.2010, “Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili” recante la individuazione di aree e siti non idonei all'installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili nel territorio della Regione Puglia”: - Altre aree ai fini della conservazione della biodiversità: connessioni – Superficie interessata: totalmente; Aree tutelate per legge: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua fino a 150 m – Superficie interessata: totalmente;
- il terreno di cui alla **particella 24** ricade per il PRG in zona omogenea E1: zona agricola - Superficie interessata: totalmente; area di rispetto Ar – Superficie interessata: totalmente; Corsi d'acqua – Superficie interessata: totalmente. Ai sensi delle N.T.A. del PPTR Regione Puglia: BP – Fiumi, Torrenti, Corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche “150 m” - Superficie interessata: totalmente. Ai sensi del regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti – aeroporto di Brindisi - pericoli per la navigazione aerea – Limitazioni connesse alla necessità di evitare costituzione di potenziali pericoli alla navigazione aerea: Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione “Tipologia 1” - Superficie interessata: totalmente; Tipologia attività da sottoporre a limitazione “Tipologia 4 – Area in cui è comunque richiesta una valutazione specifica di ENAC” - Superficie interessata: totalmente. Ai sensi del “Piano di Bacino stralcio assetto idrogeologico – Autorità di bacino della Puglia e del Decreto del Segretario Generale n.1196 del 3.12.2021



(Misure di salvaguardia per adozione della perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico – Assetto idraulico dell'ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia – Unit of Management “ Bacini Regionali Puglia ed interregionale Ofanto”, relativamente alle aree del territorio comunale di Mesagne (BR), a nord ovest del centro abitato): - Aree ad alta pericolosità idraulica – Superficie interessata: in parte; - Aree a media pericolosità idraulica – Superficie interessata: in parte; - Aree a bassa pericolosità idraulica – Superficie interessata: in parte. Ai sensi del regolamento regionale 30.12.2010 n.24 Regolamento attuativo del Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico del 10.9.2010, “Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili” recante la individuazione di aree e siti non idonei all'installazione di specifiche tipologie di impianti alimentati da fonti rinnovabili nel territorio della Regione Puglia”: - Altre aree ai fini della conservazione della biodiversità: connessioni – Superficie interessata: totalmente; Aree tutelate per legge: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua fino a 150 m – Superficie interessata: totalmente;

Il predetto bene - posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui trova, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, per come pervenuti agli espropriati - è meglio descritto nella relazione di stima del C.T.U. ing. Vito La Cala depositata agli atti della procedura esecutiva.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza originaria di vendita a firma del G.E. in data 21.11.2019 e della perizia di stima.

In base ad una convenzione con il Tribunale di Brindisi, i seguenti **Istituti di Credito si sono dichiarati disponibili a concedere mutui ipotecari** per acquisti di immobili alle aste giudiziarie secondo modalità operative concordate con il Tribunale: **UBI – Banca Carime, Banca Nazionale del Lavoro, Banca Sella Sud Ardit Galati, Banco di Napoli, Banca di Credito Cooperativo di Ostuni, Banca Monte dei Paschi di Siena, Banca Popolare di Bari, Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Banca Popolare Pugliese, BancApulia, Banca Unicredit e Deutsche Bank.**

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita direttamente sul sito www.astalegale.net o contattando il custode giudiziario, **avv. Maria Stella Comitangelo con studio in Brindisi alla via Bruno Buozzi n.13 (cell. 3465017593, e-mail boccomitangelo@gmail.com)** e richiedere la visione del compendio pignorato **con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/>.**

Brindisi, 23.7.2024

**Il Professionista Delegato
avv. Maria Stella Comitangelo
(f.to digitalmente)**

