

TRIBUNALE DI BRINDISI

Ufficio Esecuzione Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Ai sensi degli artt. 490-570-591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 26.02.2015

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 98/2022 R.G.Es. Imm.

G.E. dott. Antonio Ivan Natali

Il sottoscritto Avv. Maurizio Dell'Anna, con studio in Ostuni (Br), al Corso Giuseppe Garibaldi n. 254, professionista delegato alla vendita e referente della procedura in epigrafe,
- vista l'ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. emessa il 03/07/2023 nel procedimento esecutivo immobiliare n. 98/2022 R.G.;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione datata 26/04/2023 a firma dell'arch. Serena Liliana Chiarelli;
- visti gli artt. 569, co. 3 c.p.c., 570 c.p.c., 571 c.p.c., 591 bis c.p.c.;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTALEGALE, che opererà con il proprio portale www.spazioaste.it

AVVISA

che il giorno **20/01/2025 ore 09:20** 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 immobili:

LOTTO N. 1.

Appartamento sito nel Comune di Fasano (Br), alla Contrada Calafetente s.n.c., della superficie di 94,13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale: foglio 4 particella 315 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Contrada Calafetente s.n.c., piano terra.

Prezzo base: € 178.979,57;

Offerta minima di partecipazione: € 134.234,68

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara 2% del prezzo base arrotondato in eccesso

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET S.p.A

Referente della procedura Professionista Delegato: Avv. Maurizio Dell'Anna

Termine prestazione 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 consentire l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Udienza di apertura delle buste il giorno 20/01/2025 alle ore 09:20.

Informazioni utili agli offerenti

Stato di possesso del bene: Occupato dal debitore e dai componenti del nucleo familiare.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria di opere abusive n. 862/A, per lavori di realizzazione di n. 2 abitazioni abusive a piano rialzato in Contrada Calafetente, catasto Fg. 4, p.lla 315, sub. 1 e 2, presentata il 01/03/1995 con il n. 8216 di protocollo, rilasciata il 05/06/2000, agibilità non ancora rilasciata.

Prescrizioni contenute nella Concessione in Sanatoria: tinteggiatura color bianco e utilizzo della pietra locale per le rifiniture.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di DGR n. 1000 del 20 luglio 2001, l'immobile ricade in zona "Zona Agricole Normali -E1". Norme tecniche di attuazione ed indici: "art. 73- ZONE AGRICOLE NORMALI E1" Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni per la residenza a servizio dell'azienda agricola: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03mc/me e altezza massima 7,50 m. Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968 n°1404 e le norme stabilite dal nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiaria Sf inferiori ai due ettari, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento unatantum della superficie utile Su nella misura massima del 20% della Su preesistente. Restano salvi i vincoli di inedificabilità assoluta entro la fascia dei 300 mt. di cui all'art. 38.1 delle presenti N.T.A. Per gli interventi di tipo a) valori maggiori dell'Iff sono consentiti previa procedura di deroga al P.R.G., ex art. 30 della L.R. 56/80.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di DGR n. 1000 del 20 luglio 2001, l'immobile ricade in zona "Zone di incentivazione produttiva agricola -E5". Norme tecniche di attuazione ed indici: "art. 77- ZONE DI INCENTIVAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA (E5)": Nelle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione, con un aumento unatantum del 20% della superficie utile Su preesistente, per la installazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi, anche se le costruzioni esistenti superino gli indici prescritti nel successivo paragrafo per tale zona e insistano su superficie fondiaria inferiore a quella minima consentita. Il titolo è riferito solamente alla porzione del fabbricato esposta a nord-ovest e prospiciente area pertinenziale esclusiva scoperta

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di DGR n. 1000 del 20 luglio 2001, l'immobile ricade in zona "Zona di Vincolo Paesaggistico". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 80- VINCOLI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la realtà dello stato dei luoghi, con l'elaborato grafico di cui al titolo autorizzativo rilasciato dall'UTC di Fasano nel 2000, è emerso in prima istanza un'incongruenza fra il disegno planimetrico approvato con Concessione Edilizia e le informazioni alfanumeriche (quote) in essa riportate. Si rileva, infatti, che la planimetria dell'unità immobiliare, pur riportando le esatte quote planimetriche, risulta essere graficamente non corretta. Per tale ragione la sovrapposizione fra la planimetria approvata con Concessione in Sanatoria e quella dello stato reale dei luoghi, risulta oltre che poco leggibile anche forviante in quanto lascerebbe presumere un aumento volumetrico e di superfici utili e accessorie, che in realtà non c'è stato. Oltre alle incongruenze innanzi rilevate e derivanti esclusivamente da errori di rappresentazione grafica, sono state rilevate le seguenti difformità, alcune delle quali palesemente eseguite in fase di

costruzione ma mai dichiarate, in quanto varianti non essenziale, altre invece realizzate in una fase successiva: 1) Trasformazione dell'originaria superficie adibita a veranda aperta (porticato secondo l'attuale definizione del RET) delimitata unicamente da un parapetto in muratura e con copertura aggettante, in elemento edilizio assimilabile ad una veranda chiusa. Tale trasformazione è avvenuta sui prospetti nord e nord-ovest, mediante la realizzazione di una struttura verticale in legno (pannelli e montanti) agganciata al parapetto esistente e alla porzione aggettante della terrazza di copertura, e sul prospetto nord mediante il prolungamento, con una pensilina in legno, dell'originaria porzione aggettante della terrazza di copertura del fabbricato e la realizzazione di una struttura verticale in legno (pannelli e montanti) agganciata al parapetto esistente e alla nuova pensilina. 2) Dimensione e sagoma della veranda non conforme allo stato reale dei luoghi. Nello specifico si rileva che la porzione di veranda rappresentata nella planimetria approvata con C.E. in Sanatoria prospiciente il vano letto esposto a nord-est, non è stata realizzata. 3) Realizzazione di un piccolo vano adibito a doccia (altezza utile mt. 2,20 e superficie utile 0,70 mq) e di un bancone in muratura attrezzato con lavello; 4) Lievi spostamenti e modifiche delle dimensioni delle finestre del bagno e della stanza da letto esposte a nord-ovest; 5) Lieve spostamento della porta di accesso alla stanza da letto esposta a nord-est; 6) Realizzazione di una fioriera in aderenza al prospetto nord-est; 7) Omessa individuazione nella planimetria approvata con C.E. in Sanatoria delle aree esterne pertinenziali (piazzale e giardino). Non è noto se tale circostanza sia attribuibile ad un ulteriore errore grafico di rappresentazione, o se la definizione di tali aree sia stata eseguita in secondo momento. Si rimanda all'Allegato 6 " Atti Amministrativi" per la verifica di dettaglio delle difformità riscontrate. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ai fini della regolarizzazione urbanistica occorre 1. Procedere alla RIMOZIONE DELLA STRUTTURA IN LEGNO (mq 15,48 di pannelli verticali e mq. 8,00 pensilina aggettante) al fine di rendere l'originaria superficie adibita a veranda aperta coerente con la definizione di "porticato" secondo quanto previsto dal regolamento edilizio comunale di Fasano; 2. PRESENTAZIONE DELLA SCIA IN SANATORIA (art. 37 del DPR 380/01) per le variazioni dei prospetti, per la diversa dimensione e sagoma della veranda e per la realizzazione del piccolo vano adibito a doccia, CON CONTESTUALE PRESENTAZIONE DELLA PRATICA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA (art. 167 e 181 D.LGS n. 42/2004) per le opere eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

1 Opere di rimozione della struttura in legno (costi calcolati sulla base del Prezziario Regionale Puglia): €.700,00

1 Presentazione della SCIA in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (costi presentazione pratiche edilizie + diritti di segreteria + marche da bollo + oblazione per sanatoria): €.3.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire e comunque non inferiori a 120 giorni.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto fra la realtà dello stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) lievi difformità consistenti in leggeri spostamenti dei vani porta e delle finestre; 2) errori grafici consistenti nella omessa rappresentazione della scala di accesso alla Terrazza praticabile e della doccia esterna coperta; 3) dimensione e sagoma della veranda non conforme allo stato reale dei luoghi; 4) variazione del numero di vani e spostamento della cucina a seguito della separazione, mediante tramezzo, dell'originario vano adibito a ripostiglio; 5) omessa indicazione della dicitura "portico"; 6) omessa indicazione delle diciture piazzale e giardino o semplicemente di "area pertinenziale scoperta esclusiva"; 7) omessa indicazione delle u.i.u. adiacenti; 8) errata indicazione dell'altezza dei vani; 9) errata rappresentazione dell'estensione della particella lungo i confini nord e nord-est.

Si rimanda all'Allegato 5 " Atti catastali" per la verifica di dettaglio delle difformità riscontrate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito della definizione della pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si dovrà provvedere all'AGGIORNAMENTO DEL TIPO MAPPALE per modifica della sagoma del fabbricato con relativa elaborazione PREGEO e VARIAZIONE CATASTALE Doc.Fa PER AGGIORNAMENTO PIANTA PIANO TERRA. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

1 - Rilievo con GPS e redazione del Tipo mappale con pratica PREGEO per modifica della sagoma dell'intero fabbricato (importo comprensivo dei diritti di segreteria e computato al 50% del costo totale): €.500,00

2 - Predisposizione e presentazione della Variazione catastale per aggiornamento con pratica DOC.FA (importo complessivo dei diritti per deposito e computato al 100% in quanto relativo alla sola unità immobiliare oggetto di valutazione): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma, ma non inferiori a 30 giorni. Per poter procedere con la variazione catastale dell'unità oggetto di valutazione è necessario procedere prima con l'aggiornamento del Tipo mappale per modificare la sagoma dell'intero fabbricato, che non risulta coerente con quanto rilevato in loco. Par tale ragione le spese necessarie per la regolarizzazione catastale, relativamente alla pratica PREGEO, dovranno essere ripartite equamente (50% per ciascuna unità immobiliare).

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) impianto di smaltimento dei reflui domestici non adeguato alla normativa vigente; 2) mancanza di certificato di Agibilità. (normativa di riferimento: R.R. 26 maggio 2016 n. 7 e ss.mm.ii, e DPR 380/2001 e ss.mm.ii) Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) adeguamento dell'impianto di smaltimento dei reflui domestici; 2) presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività di scarico di acque reflue domestiche e assimilate; 3) presentazione SCA art. 24 DPR 380/01 (Segnalazione Certificata per l'Agibilità).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

1 - adeguamento dell'impianto di smaltimento dei reflui domestici (importo computato pari al 50% del costo totale e comprensivo dell'adeguamento e del necessario rifacimento di porzione della pavimentazione del piazzale comune): €.4.000,00

2 - presentazione della pratica SCIA di scarico di acque reflue domestiche (importo computato pari al 50% del costo totale e comprensivo della Relazione geologica e dei diritti di segreteria): €.500,00

1 Presentazione della pratica Segnalazione Certificata di Agibilità (importo computato al 100% in quanto relativo alla sola unità immobiliare oggetto di valutazione e comprensivo dei diritti di segreteria): €.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire ma non inferiore a 60 giorni. Attualmente il fabbricato è dotato di un impianto di scarico che convoglia i reflui domestici delle due unità immobiliari in una fossa IMHOFF interrata, comune e collocata nella porzione di piazzale comune, realizzata quando è stato ultimato il fabbricato (2003) e, quindi prima dell'entrata in vigore del D.Lgs 152/06 e dei R.R. 26/2011 e 7/2016 e, pertanto, è sprovvista del pozzetto di cacciata e non è collegata ad un impianto di sub-irrigazione. Per tale ragione si rende necessario provvedere all'adeguamento dell'impianto di smaltimento dei reflui domestici e alla successiva Autorizzazione da parte degli uffici competenti. Essendo l'impianto comune alle due unità abitative, le spese necessarie.

Per l'adeguamento dovranno essere equamente ripartite (50% per ciascuna unità immobiliare). Solo a seguito dell'adeguamento del predetto impianto e della definizione della pratica per l'Autorizzazione dell'impianto, potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'.

Si precisa che tutte le informazioni dettagliate sulle criticità riscontrate e sulle difformità, sui costi presumibili di regolarizzazione e sulle opere edilizie non regolarizzabili sono esposti nelle perizie del tecnico stimatore alla quale si rimanda integralmente.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E. dott. Antonio Ivan Natali del 03/07/2023 e della perizia di stima datata 26/04/2023.

Gli immobili, posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri, servitù attive e passive sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica a firma del C.T.U. arch. Serena Liliana Chiarelli del 26/04/2023, depositata agli atti della procedura e pubblicata nei modi e nelle forme previste dall'ordinanza di vendita e da codesto avviso di vendita che, comunque, dev'essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quello che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e gravami.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per la legge non ammessi alla vendita perché gli è vietato, potrà presentare un'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni ivi riportate e, peraltro, allegate alla ordinanza di vendita. Nella pagina web ministeriale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, così come anche all'interno del portale www.spazioaste.it.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <https://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 dal Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, per il termine 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 (PEC-ID) ai sensi dell'art 12, comma 4, e dell'art 13 del DM 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 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 la 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 DM 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 delle 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 autentica, rilasciata in data antecedente la presentazione della offerta;

2) Offerta di più soggetti che intendono presentare una sola offerta congiuntamente. In tale ipotesi gli offerenti devono rilasciare procura, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autentica, a favore dell'offerente che firmerà digitalmente l'offerta. In alternativa, la procura potrà essere rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, allorquando quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa.

3) Offerta proveniente da minore, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, nell' ipotesi in cui l'offerente è un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 aggiunta secondo la ricevuta generale in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmesse 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 è, in particolare, dovrà indicare:

1) i dati identificativi dell'offerente, con il 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 dalla 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, i 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 per la 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 dalla 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 di 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 rappresentate;
- 6) copia del certificato CCIAA aggiornato non oltre i 10 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, interdetti, gli inabilitati e gli amministrati di sostegno:

- 8) copia del documento di 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 agevolazione 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 di identità e del codice fiscale e del coniuge;

per i soggetti extracomunitari:

- 12) copia del permesso di soggiorno oltre ai documenti già richiesti per le persone fisiche/giudiziarie;

per l'offerta formulata da più persone congiuntamente:

- 13) copia, anche per l'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 comprovare 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 del gestore telematico ASTA LEGALE utilizzando il codice IBAN: IBAN IT 75 A 0326 82230 0052136399670 intestato a Astalegale.net S.p.A.**

Il bonifico deve contenere la casuale "**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 o sul c/c innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione con l'avvertenza che, qualora il giorno 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 li stessi accreditata tempestivamente dal gestore della vendita telematica e, comunque, non oltre, 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 la 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 telematiche, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, l'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal <https://pst.giustizia.it> la ricevuta telematica del bollo acquistato per allegarla all'offerta. Nel caso di offerta presentata senza bollo si incorrerà in procedura 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 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 efficace e inammissibile, qualora sono 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 prevenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipano alla gara o, pur partecipando, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, ugualmente si procederà all'assegnazione a favore del creditore istante. Inoltre, in caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base, qualora sarà 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 limite di scadenza sopra stabilito;
- Se è inferiore di oltre il 75% del prezzo 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 e lasciata dal gestore, qualora non contenga, in calce o in allegato, 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 in caso di bene verrà segnato al prezzo base d'asta al creditore istante, a meno che il delegato non rimetta gli atti al GE laddove riavvisi 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 dall'offerta più alta, previa acquisizione degli ammessi alla gara. Nel caso di adesione alla gara, ciascun partecipante dovrà effettuare rilancia in aumento nella misura minima indiana nel presenta 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 aggiudicatore del bene.

Nel caso in cui presentate istanze di assegnazione del prezzo base e, all'esito della gara, il prezzo raggiunto risulta inferiore al prezzo base di asta non si farà luogo all'aggiudicazione ma si procederà, alla procedura, in ogni caso, all'assegnazione.

In difetto di adesione 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 verrà 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 il quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procedura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla scadenza del deposito dell'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 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 del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tutta via l'offerente dovrà documentare la tempestiva 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, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad euro 1.500,00, **improrogabilmente** entro 120 giorni dell'aggiudicazione, (termine perentorio - Cass., n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifici bancari 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. 98/2022 P.D. Avv. Maurizio Dell'Anna".

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, previo decreto di autorizzazione messo dal G.E., potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persone 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 ricorrono giustificati motivi. Il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che non ha ancora versato il prezzo e le spese, qualora questi ne faccia richiesta, ed 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 finanziarie che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposte a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il 30% 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 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 di 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 dell'aggiudicazione che 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 delle 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.

RENDE NOTO

Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice, deposita 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 120 dalla comunicazione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'artt.46,5^comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dell'art.40, 6^ comma, della legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche; 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 per tanto la procura del 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 o 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 ASTA LEGALE inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattando il numero 848-780013 dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì escluso i festivi.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita e richiederne la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il Custode Giudiziario, Avv. Maurizio Dell'Anna (email: mauriziodellanna@libero.it, pec: dellanna.maurizio@coabrindisi.legalmail.it; tel 3382859542).

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

Brindisi li 17/06/2024.

**Il Professionista Delegato
Avv. Maurizio Dell'Anna**