

**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**  
**nella procedura esecutiva immobiliare n. 111/2022 R.G.Es.**

**G.E. Dott. Francesco GILIBERTI**

Il sottoscritto Rag. Danilo ANTONAZZO, con studio in Brindisi alla Via Torpiana n.102, in qualità di professionista delegato alla vendita e referente della procedura in epigrafe,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa il 20/06/2023 nel procedimento esecutivo immobiliare n. 111/2022 R.G. promosso da Urgese Vincenza;
- visto gli artt. 591 bis, 569, 570 c.p.c e segg. e 490 c.p.c.;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET S.p.A., che opererà con il proprio portale;
- visto la prima udienza di vendita del 18/12/2023 andata deserta per tutti I lotti;
- visto la seconda udienza di vendita del 24/06/2024 andata deserta per I lotti 2, 3 e 4;

**AVVISA**

**che il giorno 28.04.2025 dalle ore 09,40 (prima udienza) alle ore 10,20 (ultima udienza) 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 26 febbraio 2015, n. 32, dei seguenti immobili suddivisi in n.03 Lotti come di seguito indicato:**

## Vendita telematica ore 09:40

### LOTTO 2

IMMOBILE COMMERCIALE IN OSTUNI ALLA VIA DEGLI EMIGRANTI N.63 LOTTO "C" SCALA "C" PIANO  
TERRA CENSITO NEL N.C.E.U. AL FG. 147 PART. 366 SUB 202

**Piena proprietà per la quota 1 di 1** Immobile ad uso commerciale in Ostuni al Viale degli Emigranti n.63 Lotto "C" Scala "C" Piano Terra - superficie lorda complessiva pari a 104,00 mq e superficie utile complessiva di 92,00 mq. Il tutto per **superficie commerciale pari a 104,00 mq.**

#### Identificazione catastale

**In catasto fabbricati foglio 147, particella 366, sub.202**, categoria C/1, classe 5, consistenza 97 mq, superficie catastale totale 109,00 mq, Rendita € 2.129,09 indirizzo catastale Viale degli Emigranti n.63 Lotto C Scala C, Piano T

<b>Prezzo base</b>	<b>€. 79.560,00</b>
<b>Offerta minima di partecipazione</b>	<b>€. 59.670,00</b>
<b>Cauzione pari o superiore al</b>	<b>10% del prezzo offerto</b>
<b>Rilancio minimo in caso di gara 2% del prezzo base</b>	<b>€. 2.700,00</b>

#### Informazioni utili agli offerenti

Dalla **Relazione di stima del CTU**, pubblicata sul sito internet [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed **alla quale si rimanda espressamente**, risulta quanto segue:

L'immobile di cui al presente LOTTO 2 appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto, è assoggetto a spese di tal genere.

**Ulteriore avvertenza:** Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.492,32.

#### Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile risulta libero.

#### Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### Pratiche Edilizie

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, previa istanza online del 08/03/2023 al Dirigente del Settore Urbanistica, con riferimento al compendio immobiliare cui appartiene l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 2 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- *Progetto delle palazzine N.15-16-17-18-19-20 nella Lottizzazione in Contrada Massariola di Ostuni* approvato con Verbale della C.E.C. N.3/981 del 05/08/1981;
- *"Concessione Edilizia" rilasciata dal Commissario Prefettizio* in data 09/01/1984;
- *"Progetto per spostamento di alcuni muri interni alla Palazzina D contrada Massariola" di* approvato dall'U.T.C. in data 12/02/1987;
- *"Autorizzazione all'esecuzione dei lavori previsti nel progetto di Variante N.4842/87"* rilasciata dal Sindaco in data 16/03/1987;
- *"Certificato di accertamento dell'ultimazione dei lavori"* rilasciato dal tecnico Accertatore delegato dal Comune di Ostuni in data 19/03/1987;
- *"DIA 440/05 del 06/09/2005 - Progetto per la fusione ed il cambio di destinazione d'uso da garage ad attività commerciale dei locali siti in Ostuni alla Via degli Emigranti n°63" in* data 31.08.2005. (si veda l'**Allegato n.5b: LOTTO 2- Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ostuni**).

### Situazione Urbanistica

- **PRG** – Piano Regolatore Generale vigente, il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari di cui al presente **LOTTO 1** ricade in "**Zona C1 –ZONA DI ESPANSIONE INTENSIVA**".

Con riferimento a detta zona, la **NTA del PRG all'Art. 4 – Zona C1 e C1a di espansione intensiva** riporta quanto segue:

*Qualsiasi progetto deve essere preceduto da un piano particolareggiato o di lottizzazione, esteso alla maglia di P.R.G.*

*L'indice di fabbricabilità fondiaria sarà 4 mc/mq con un'altezza massima di ml 18,00 e un numero max di piani pari a P.T. + 4 Piani.*

*La distanza fra fabbricati sarà pari alla media delle altezze dei fronti prospicienti e non inferiore a ml 10,00.*

*La distanza dai confini sarà pari alla metà dell'altezza del corpo di fabbrica e non inferiore a ml 5,00. Il distacco dal fronte stradale sarà di ml 5,00.*

*Sono vietate soluzioni a cortile chiuso.*

*La dotazione di spazi a parcheggio deve essere di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.*

*Le aree scoperte devono essere destinate a verde privato.*

*Devono essere previsti spazi per attrezzature collettive pari a 18 mq per abitante secondo quanto fissato dal D.M. 2.4.1968 n°1444.*

*Nel caso di lottizzazioni approvate o convenzionate alla data di luglio 1985- data di adozione della variante di adeguamento del precedente P.R.G. alla L.R. n° 56/80- nelle zone C 1°, qualsiasi variante pino-volumetrica dovrà conservare invariato il volume approvato o convenzionato in precedenza, le quantità di aree con destinazione pubblica e/o di uso collettivo e la perimetrazione totale del suolo asservito.*

*Le aree comprese nella zona lungo la via di Cisternino, in cui è compresa la lottizzazione Calamo, sono soggette alle prescrizioni di cui al Decreto Regionale n°1016.*

*Il completamento della maglia deve essere oggetto di piano di lottizzazione e la volumetria consentita è quella indicata nei grafici allegati al medesimo decreto.*

## GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dal CTU si è accertato che l'immobile commerciale di cui al presente LOTTO 2 risulta conforme all'elaborato grafico di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dall'UTC di Ostuni, ovvero la D.I.A. N.440/05 in data 06.09.2005.

### Conformità Edilizia

Allo stato attuale l'immobile conforme agli elaborati grafici di progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti dall'UTC di Ostuni, ossia la D.I.A. n.440/05.

### Conformità Catastale

La planimetria catastale attualmente presente agli atti del NCEU inerente all'immobile al presente LOTTO 2 è conforme allo stato di fatto.

**Conformità Urbanistica:** NESSUNA DIFFORMITA'

**Corrispondenza Dati Catastali/Atto:** NESSUNA DIFFORMITA'

\*\*\*

## ***Vendita telematica ore 10,000***

### **LOTTO 3**

**A.** ABITAZIONE AL PIANO TERRA ALLA CONTRADA MONTECONVERGOLA SN NEL COMUNE DI OSTUNI (BR), CENSITA NEL NCEU AL FOGLIO 151, P.LLA 532 SUB 4, CAT. A/4, CLASSE 7, CONS. 4,5 VANI, SUPERFICIE TOTALE 85 MQ, SUPERFICIE TOTALE ESCLUSE LE AREE SCOPERTE 81 MQ, RENDITA € 290,51  
**B.** LOCALE DEPOSITO PIANO S1 ALLA CONTRADA MONTECONVERGOLA NEL COMUNE DI OSTUNI(BR), CENSITO NEL NCEU AL FOGLIO 151, P.LLA 532 SUB 5, CAT.

#### **A)**

**Piena proprietà per la quota di 1/2 Abitazione al Piano Terra** in Ostuni contrada Monteconvergola s.n. in corso di costruzione. Allo stato attuale tale unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di 202,24 mq e una superficie utile pari a 160,82 non conforme alla superficie assentita che risulta pari a 96,90 mq.

### **Identificazione catastale**

**In catasto fabbricati foglio 151, particella 532, sub 4**, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 85,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81,00 mq, rendita € 290,51, indirizzo catastale Contrada Monteconvergola, Piano Terra

#### **B)**

**Piena proprietà per la quota di 1/2 Locale deposito al Piano S1** in Ostuni contrada Monteconvergola s.n. attualmente, come accertato dal sopralluogo eseguito in data 09/05/2023 adibito a civile abitazione. Tale bene ha una superficie lorda di 202,24 mq e superficie utile pari a 173,17 mq.

### **Identificazione catastale Locale**

**In catasto fabbricati foglio 151, particella 532, sub 5**, categoria C/2, classe 4, consistenza 162 mq, superficie catastale totale 196,00 mq, rendita € 343,03, indirizzo catastale Contrada Monteconvergola, Piano Terra

<b>Prezzo base</b>	<b>€. 44.160,00</b>
<b>Offerta minima di partecipazione</b>	<b>€. 33.120,00</b>
<b>Cauzione pari o superiore al</b>	<b>10% del prezzo offerto</b>
<b>Rilancio minimo in caso di gara 2% del prezzo base</b>	<b>€. 1.500,00</b>

### **Informazioni utili agli offerenti**

**Dalla Relazione di stima del CTU**, pubblicata sul sito internet [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed **alla quale si rimanda espressamente**, risulta quanto segue:

Il lotto oggetto di perizia è composto da un'abitazione al rustico posta al piano rialzato e da una civile abitazione al piano seminterrato. L'accesso al lotto avviene per mezzo di strada pubblica in contrada Monteconvergola da cancello carrabile del tipo elettrico. L'intero edificio, allo stato attuale, sviluppa 1 piano fuori terra e 1 piano seminterrato interrato; il tutto per superficie commerciale pari a 263,90 mq, ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superficie accessorie alla superficie principale dell'alloggio.

Il bene di cui al presente LOTTO 3 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto, non è assoggetto a spese di tal genere.

### **Stato di possesso al momento del sopralluogo**

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato di cui al presente Lotto 3 risulta occupata quale abitazione principale dalla comproprietaria della quota indivisa pari a ½.

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

Dall'esame del certificato ipotecario agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **Pratiche Edilizie**

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni nei giorni 14.03.2023, 20.03.2023 e 22.03.2023, previa istanza online del 08/03/2023 al Settore Urbanistica -SUET - Edilizia Privata, con riferimento all' unità immobiliare di cui al presente LOTTO 3 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- “Progetto per la costruzione di un'abitazione in agro di Ostuni alla Contrada Monteconfergola” approvato con parere favorevole della C.E.C. N.72/90 del 18/10/90;
- “Progetto di Variante – Ampliamento del piano Interrato fabbricato sito in Ostuni alla C.da Monteconfergola” in esecuzione del progetto approvato con parere favorevole della C.E.C. N.72/90-VAR in data 16/01/97;
- “Progetto di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per opere di difformità relative al fabbricato in Ostuni contrada Monteconfergola” che ha acquisito parere contrario in data 11/03/2002;
- “Dichiarazione d'interesse al Condono Edilizio ai sensi della L.R. n.28 del 23/12/2003” a firma dell'interessato in data 28/01/2004;
- “Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi fabbricato in Ostuni contrada Monteconfergola s.n” a firma dell'interessato in data 10/12/2004;
- “Rilievo del fabbricato sito in Ostuni sito in Ostuni alla C.da Monteconfergola di cui alla domanda di condono edilizio L. 326/2003” di in data Maggio 2006;
- “Richiesta Integrazioni Atti per la Pratica di Condono ex Legge 326/2003 – N.776/04 in data 21/08/2012, 30/11/2020, 29/12/2020;
- “Documentazione integrativa Pratica Condono Edilizio ex Legge 326/2003: Relazione Tecnica-Planimetria del lotto-Documentazione Fotografica-Stralci PPTR” a firma del geom. in data Dicembre 2020.

Agli atti del medesimo ufficio tecnico comunale non si è riscontrato alcuna Concessione in Sanatoria né Certificato di Agibilità inerente il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 3. *(si veda l'Allegato n.5c: LOTTO 3- Documentazione amministrativa estratta dall'UTC di Ostuni).*

### **Situazione Urbanistica**

- P.R.G. - piano regolatore generale l'immobile ricade in Zona agricola E1.2 agricola e di riserva di valle.

Con riferimento a detta zona, la NTA del PRG all'Art.13 bis riporta quanto segue:

Art.13 bis – Zona E1.2 agricola e di riserva di valle

Sono tutte le aree agricole caratterizzate da valore paesaggistico distinguibile e/o relativo (ATE “C” e/o ATE “D”) ed ubicate a valle della direttrice costituita ad Est dalla Strada Provinciale Ostuni-Carovigno ed ad Ovest dalla Strada Provinciale Ostuni-Cisternino. In esse sono permesse costruzioni a servizio dell'agricoltura a titolo gratuito con un Lotto minimo di intervento di 10.000 mq ed un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq.

Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenza agricola per la conduzione del fondo, l'altezza massima e 4,00 ml, una distanza dai confini e da strada di 15,00 ml e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1444 o secondo quanto previsto dall'art.26 del Titolo I del P.R.G.

Per gli interventi di edificazione di nuova costruzione destinate ad attività produttive, correlate alla conduzione del fondo, allo stoccaggio e alla lavorazione dei prodotti agricoli, l'altezza massima è di 8,00 ml, salvo maggiore altezza rinveniente da particolari esigenze di lavorazione, la distanza dai confini e da strada è di 15,00 ml e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l'altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1444 o secondo quanto previsto dall'art. 26 Titolo I delle N.T.A. del P.R.G.

Per le aziende agricole con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, ex art.51 comma g della legge Regionale 56/80 e successive modifiche ed integrazioni, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, a condizione che l'insediamento avvenga sull'area di proprietà di maggiore dimensione e che abbia superficie minima non inferiore ad 1 Ha salvo che l'impianto riguardi abitazioni o aziende già esistenti.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dal CTU si è accertato che l'unità immobiliare al piano rialzato, di cui al presente LOTTO 3 non risulta conforme agli elaborati grafici di cui all'ultimo Rilievo per la richiesta di Condonò presente agli atti dell'UTC di Ostuni, mentre il fabbricato al piano seminterrato risulta rispondente a quanto depositato.

È in corso di definizione la "domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 326/2003" prat. N.776/04 presentata sia per il piano terra che per il piano interrato.

#### **Conformità Edilizia**

Allo stato attuale il compendio immobiliare presenta le difformità di seguito riportate:

##### **Piano rialzato in corso di costruzione:**

Dal sopralluogo eseguito si è potuto verificare che l'unità immobiliare di cui al sub 4 presenta:

- Aumento di volumetria realizzata rispetto alla concessione edilizia originaria N.72/90 Var.;
- Diversa distribuzione interna;
- Diversa posizione di porte e finestre;
- Realizzazione di scala esterna per l'accesso al piano rialzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Le difformità sono regolarizzabili previa messa a ripristino dello stato dei luoghi con opere di demolizione delle parti non rientranti nella Concessione Edilizia N.72/90 Var. e successiva richiesta di Concessione in Sanatoria (non ancora rilasciata) degli abusi edilizi di cui alla legge 326/2003" prat. N.776/04.

##### **Costi di regolarizzazione:**

- Opere di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi e pratica edilizia comprensiva di tutti gli oneri. Somma definita a forfait: **€ 11.000,00**.

##### **Piano Seminterrato**

Dalle verifiche dello stato dei luoghi, l'immobile di cui al sub 5 risulta destinato ad abitazione, come può evincersi dal report-fotografico allegato.

Dalla documentazione estrapolata dall'Ufficio Tecnico, tale piano seminterrato risultava destinato ab origine a deposito C/2 e collegato al piano rialzato da rampa di scala interna. Attualmente gli spazi interni ed esterni risultano distribuiti secondo il progetto di condono presentato.

L'immobile risulta **conforme al progetto di condono presentato** previa richiesta di cambio di destinazione d'uso.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso. Somma definita a forfait: **€ 2.000.**

Il rilascio della Concessione in sanatoria richiesta con la pratica di Condono Edilizio è subordinato, quindi, al ripristino dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare posta al piano rialzato così come previsto in progetto, alla verifica degli oneri versati e al controllo urbanistico e paesaggistico da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Conformità Catastale**

Le planimetrie catastali attualmente presenti agli atti del NCEU, inerenti gli immobili di cui al presente LOTTO 3, risultano **conformi** ma occorre richiedere il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato da C2 ad abitazione.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per cambio di destinazione d'uso: **€ 500,00.**

#### **Conformità Urbanistica**

NESSUNA DIFFORMITÀ previa demolizione della maggiore volumetria non assentita.

**Corrispondenza Dati Catastali/Atto:** NESSUNA DIFFORMITÀ

\*\*\*

### ***Vendita telematica ore 10:20***

#### **LOTTO 4**

SERRA CON ANNESSA CELLA FRIGORIFERA E SERVIZI IN OSTUNI ALLA CONTRADA MONTECONVERGOLA SN CENSITA NEL N.C.E.U. AL FG. 151 PART. 632

**Piena proprietà per la quota di 1/2** Serra in ferro-vetro con annessa Cella frigorifera e Servizi in Ostuni contrada Monteconvergola s.n.

#### **Identificazione catastale**

**In catasto fabbricati foglio 151, particella 632, sub 1**, categoria D/10, rendita € 2.222,50, indirizzo catastale Contrada Monteconvergola, Piano Terra

<b>Prezzo base</b>	<b>€. 25.980,00</b>
<b>Offerta minima di partecipazione</b>	<b>€. 19.485,00</b>
<b>Cauzione pari o superiore al</b>	<b>10% del prezzo offerto</b>
<b>Rilancio minimo in caso di gara 2% del prezzo base</b>	<b>€. 900,00</b>



### **Informazioni utili agli offerenti**

Dalla **Relazione di stima del CTU**, pubblicata sul sito internet [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed **alla quale si rimanda espressamente**, risulta quanto segue:

il corpo di fabbrica identifica una serra ad uso agricolo per la coltivazione di piante; risulta avere in pianta le dimensioni di m 24,15 x 26,30 costituita da sei campate in struttura metallica con copertura in vetro e con impianto di riscaldamento interno. A servizio di tale serra ci sono un vano cella frigorifera e un corpo servizi (ufficio, wc distinto per sesso con antibagno, magazzino).

Il tutto per **superficie utile di 762,21 mq e superficie commerciale pari a 736,40 mq** ottenuta attraverso l'applicazione dei parametri di omogeneizzazione delle superficie accessorie alla superficie principale dell'alloggio

Il bene di cui al presente LOTTO 4 non appartiene ad un edificio di tipo condominiale, pertanto, non è assoggetto a spese di tal genere.

### **Stato di possesso al momento del sopralluogo**

Il compendio immobiliare di cui al presente LOTTO 4 sono in possesso e nella piena disponibilità dell'esecutato, in qualità di comproprietario del medesimo immobile ed utilizzato nell'esercizio della propria attività lavorativa.

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

Dall'esame del certificato ipotecario agli atti della presente Procedura Esecutiva risulta quanto appresso:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **Pratiche Edilizie**

All'esito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni nei giorni 14.03.2023, 20.03.2023 e 22.03.2023, previa istanza online del 08/03/2023 al **Settore Urbanistica -SUET - Edilizia Privata**, con riferimento unità immobiliare di cui al presente LOTTO 4 è emersa la seguente pratica edilizia:

Dichiarazione d'interesse al Condono Edilizio ai sensi della L.R. n.28 del 23/12/2003" a firma dell'interessata in data 28/01/2004 protocollo N.5867 del 04/03/2004;

- “Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi fabbricato in Ostuni contrada Monteconfergola s.n” a firma dell’interessata in data 18/11/2004.
- “Rilievo della serra sita in Ostuni contrada Monteconfergola di cui alla domanda di condono edilizio L.326/2003” in data 12/05/2006.
- “Documentazione integrativa Pratica Condono Edilizio ex Legge 32672003 in data 12/05/2006 (si veda l’Allegato n.5d: LOTTO 4- Documentazione amministrativa estratta dall’UTC di Ostuni).

Agli atti del medesimo ufficio tecnico comunale non si è riscontrato alcuna Concessione in Sanatoria né Certificato di Agibilità inerente il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 4.

### **Situazione Urbanistica**

P.R.G. - piano regolatore generale l’immobile ricade in Zona agricola E1.2 agricola e di riserva di valle.

Con riferimento a detta zona, la NTA del PRG all’Art.13 bis riporta quanto segue:

Art.13 bis – Zona E1.2 agricola e di riserva di valle

Sono tutte le aree agricole caratterizzate da valore paesaggistico distinguibile e/o relativo (ATE “C” e/o ATE “D”) ed ubicate a valle della direttrice costituita ad Est dalla Strada Provinciale Ostuni-Carovigno ed ad Ovest dalla Strada Provinciale Ostuni-Cisternino. In esse sono permesse costruzioni a servizio dell’agricoltura a titolo gratuito con un Lotto minimo di intervento di 10.000 mq ed un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. Per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenza agricola per la conduzione del fondo, l’altezza massima è 4,00 ml, una distanza dai confini e da strada di 15,00 ml e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l’altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1444 o secondo quanto previsto dall’art.26 del Titolo I del P.R.G.

Per gli interventi di edificazione di nuova costruzione destinate ad attività produttive, correlate alla conduzione del fondo, allo stoccaggio e alla lavorazione dei prodotti agricoli, l’altezza massima è di 8,00 ml, salvo maggiore altezza rinveniente da particolari esigenze di lavorazione, la distanza dai confini e da strada è di 15,00 ml e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404 e tra i fabbricati pari ad una volta l’altezza media degli stessi e/o secondo quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n.1444 o secondo quanto previsto dall’art. 26 Titolo I delle N.T.A. del P.R.G.

Per le aziende agricole con terreni non confinanti è ammesso l’accorpamento delle aree, ex art.51 comma g della legge Regionale 56/80 e successive modifiche ed integrazioni, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, a condizione che l’insediamento avvenga sull’area di proprietà di maggiore dimensione e che abbia superficie minima non inferiore ad 1 Ha salvo che l’impianto riguardi abitazioni o aziende già esistenti.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

Per la realizzazione abusiva dell’immobile risultano presentate al Comune di Ostuni in data 30/01/2004 l’istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L.326/2003 con protocollo generale 0005867 e pratica U.T.C. n.781. A tutt’oggi, però, la pratica non risulta ancora evasa.

### **Conformità Edilizia**

Dalle risultanze del rilievo metrico espletato dalla scrivente CTU si è accertato che le unità immobiliari di cui al presente LOTTO 4 risultano conformi agli elaborati grafici di cui all'ultimo Progetto di Condono presente agli atti dall'UTC di Ostuni.

**Conformità Catastale:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**Conformità Urbanistica:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**Corrispondenza Dati Catastali/Atto:** NESSUNA DIFFORMITÀ

\*\*\*

<b>MODALITA' OPERATIVE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE</b>
---

Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche e sarà **ASTALEGALE.NET S.p.A.** come indicato nella Ordinanza di Vendita.

**Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato rag. Danilo ANTONAZZO.**

Le offerte di acquisto **di cui all'art.571 c.p.c.** dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dalla **Ordinanza di vendita** e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

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

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se è inferiore al 75% del prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura inferiore al 10% del prezzo che offre;
- se le offerte sono inferiori al prezzo base e risultano presentate istanze di assegnazione da parte del creditore/ i ex art.588 c.p.c.

Il prezzo offerto deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base con le seguenti precisazioni: se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base la domanda di partecipazione all'asta è senz'altro accolta; se, invece, il prezzo offerto è congruo, in misura almeno pari al 75%, si procederà alla aggiudicazione solo quando si prospetti una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione.

**L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

## MODALITA PARTECIPAZIONE VENDITA 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. **Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it))** per il tramite di casella di "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.

Nella pagina Web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è **disponibile il "Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

**Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori 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 delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

**L'offerta si intende 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.** Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

**Il presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili.**

La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

È ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

## CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

L'offerta di acquisto di cui all'art.571 cpc dovrà essere trasmessa con modalità telematica 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;
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 per il quale si presenta l'offerta;
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 e/o oneri accessori, 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.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. **Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento** in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;
2. **documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della cauzione** (segnatamente, copia della cantabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (si veda "Versamento cauzione").
3. **la richiesta di agevolazioni fiscali;**
4. **se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. **per le persone giuridiche** andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più risalente di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
6. **se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. **se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. **se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario** dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. **ove l'offerente voglia non sottoscrivere** con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art. 12 D.M. 32/2015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente.
10. **se l'offerta è formulata da più persone**, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

## VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, **di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto del gestore per la vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A.** utilizzando il seguente codice

**IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670**

**Il bonifico dovrà contenere la causale: "Procedura esecutiva n.111/2022 - versamento cauzione".**

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Al fine di poter verificare l'avvenuto accredito del bonifico della cauzione lo stesso dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile e quindi esclusa.**

Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rendere, sarà decurtata del costo dello stesso.

## VERSAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447 / 2000. il pagamento del bollo digitale deve essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici.

A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal PST la relativa ricevuta telematica.

L'offerente allega la suddetta ricevuta e il file offerta in formato *.p7m* alla PEC del Ministero.

L'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, (di cui dovrà essere dato conto nell'avviso di vendita) gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line". Entro 30 minuti dall'orario previsto, 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 di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c. p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net 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 di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella ordinanza di vendita, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

**Tra una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di UN MINUTO.**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al professionista delegato. **I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.**

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni sul c/c intestato alla procedura e aperto dal Delegato.

I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice e dal referente della procedura.

## **SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

Ai sensi dell'art.573 c.p.c. in caso di più offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2 co. I lett. f) D.M. 23.2.2015 n.32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato -al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). 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 migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione e tempo di pagamento del saldo prezzo e delle spese. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

**Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati rilanci.**

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 alla 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 raggiunga almeno il prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore è sin d'ora autorizzato a provvedere nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato.



## VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre IVA come per legge se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese, e comunque una somma non inferiore a € 1.500,00 entro e improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio — Cass. N. Il 171 del 29.5.2015) mediante bonifico bancario sui conti corrente intestati alla procedura (conto vendita e conto spese) secondo le disposizioni che verranno comunicate dal professionista delegato, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre IVA come per legge se dovuta, l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento) intestati al "Tribunale di Brindisi – Proc.n.111/2022 P.D. rag.Danilo ANTONAZZO".

**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 dal 01.08 al 31.08 (Cass n. 12004/2012).**

Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato dal Giudice, 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. dall'aggiudicazione, qualora venga richiesto nell'offerta di acquisto, ne ricorrano giustificati motivi e sia stato autorizzato dal Giudice.

Qualora ricorrano motivi sopravvenuti documentati, da esporre in specifica istanza, l'aggiudicatario potrà fare richiesta di pagamento rateale del prezzo, con la medesima decorrenza del precedente capoverso.

**Non è ammessa la possibilità di richiedere la proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo, trattandosi di termine improrogabile, per giurisprudenza costante.**

Con il medesimo decreto, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a rima richiesta rilasciata da banche società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e 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.

**Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o in caso di rifiuto dell'acquisto, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà versata a titolo di multa. Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata ed il Giudice dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate versate.**

Con lo stesso decreto il Giudice ordina all'aggiudicatario che sia nel possesso di rilasciare l'immobile.

Il decreto è attuato dal delegato a norma dell'art. 560 comma 4 c.p.c. **In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.**

In caso di decadenza dell'aggiudicatario il nuovo esperimento d'asta sarà senz'altro fissato senza riduzione di prezzo di aggiudicazione-

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 liquidato dal giudice nonché le relative spese generali.

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

In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario può essere determinato in misura diversa (D.M. 227 / 2015). All'esito l'eventuale eccedenza gli verrà restituita.

#### **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 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.**

Al fine di garantire lo svolgimento delle operazioni di vendita, il professionista delegato dovrà disporre di due linee di connessione. Ove fosse comunque impossibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'esecuzione) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche. Della vendita sarà data pubblica notizia almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta mediante inserimento dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche e sul mensile NEWSPAPER.

### **FATTA AVVERTENZA**

che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso di Vendita, nell'ordinanza di vendita a firma del G.E. Dott. Stefano Sales e della perizia di stima a firma del CTU Ing. Maria Rita CARROZZO depositata agli atti della procedura esecutiva e disponibile sui siti internet [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio non solo per la descrizione dettagliata e compiuta del compendio pignorato posto in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **RENDE NOTO**

che la vendita dei beni 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che la vendita non è soggetta ad iva.

Conseguentemente 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 dai proprietari, 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 in ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'offerente, con il deposito dell'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.

## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A.** inviando una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattando il numero **02 800 300 21 dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30 esclusi sabato, festivi e prefestivi.**

\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il Professionista Delegato-Custode Giudiziario, Rag. Danilo ANTONAZZO (@mail: [info.daniloantonazzo@gmail.com](mailto:info.daniloantonazzo@gmail.com) - PEC: [daniloantonazzo@pec.it](mailto:daniloantonazzo@pec.it) - cell.320 4731577).

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

Brindisi, 14/01/2025

**Il Professionista Delegato**

**Rag. Danilo Antonazzo**

