

TRIBUNALE DI BRINDISI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA'
TELEMATICA SINCRONA**

Ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 26.2.2015

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 186/2021 R.G.Es.

G.E. dott. Antonio I. Natali

Il sottoscritto **Avv. Franco Fanuzzi**, con studio in Brindisi, alla Via Giuseppe Mazzini n. 27, nominato professionista delegato alla vendita e referente della procedura di seguito indicata;

- vista l'ordinanza di vendita con delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa il 08/04/2025 nel processo esecutivo immobiliare n. 186/2021 R.G. Es.;

- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione Ing. Fernando Dell'Anna del 15/06/2022;

- vista la nomina del gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET., che opererà con il proprio portale;

- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

RENDE NOTO

che il giorno **15 giugno 2026 alle ore 11.00 col seguito**, 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, del seguente beni immobili:

Lotto UNICO costituito da: *Casa per civile abitazione, posta al primo piano, facente parte di un fabbricato in Contrada Carlo di Noi Inferiore, senza numero civico, ricadente al di fuori dal centro urbano del Comune di Francavilla Fontana (BR) per la quota di 1/1 di piena proprietà*

- Prezzo base: € 106.915,18;

- offerta minima di partecipazione: € 80.187,00;

- cauzione pari o superiore al **10%** del prezzo offerto;
- rilancio minimo in caso di gara: € 2.200,00;
- gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET;
- referente della procedura: Professionista delegato Avv. Franco Fanuzzi;
- termine presentazione offerta telematica: entro le ore 23,59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Trattasi di casa per civile abitazione posta al primo piano facente parte di un fabbricato con annessi pertinenziali terrazze a livello sia antistanti che retrostanti, in via per Ceglie Contrada Carlo di Noi Inferiore, ricadente al di fuori dal centro urbano del Comune di Francavilla Fontana, confinante con detta Contrada e con terreno circostante l'immobile dagli altri lati.

L'accesso al suddetto fabbricato avviene salendo una rampa di scale che conduce al piano primo.

Detta rampa presenta alzate e pedate rivestite con lastre tipo "travertino", lucidate sulle facce a vista.

Saliti al primo piano si accede alla terrazza a livello coperta, anteriore al fabbricato e quindi a mezzo portone in anticorodal a due ante a battente di colore dorato con vetro camera, nell'interno dell'appartamento.

L'abitazione allo stato attuale presenta una superficie utile netta pari a mq 112,02 e lorda pari a mq 133,31, oltre alla superficie lorda di mq 147,47 relativa al terrazzo. La superficie commerciale è di mq 153.

L'immobile nello specifico si compone di un ingresso – soggiorno, avente sulla sinistra accesso alla camera da letto matrimoniale, sulla destra una cucina abitabile con ampio angolo cottura e frontalmente al soggiorno un disimpegno che permette a sua volta di accedere al bagno, ad un ripostiglio e ad una seconda camera da letto.

Classe energetica: G.

Identificazione catastale N.C.E.U. Fabbricato sito in Francavilla Fontana (BR) Contrada Carlo di Noi Inferiore n.1 - Piano 1. Foglio 73 P.lla 81 sub. 5 graffato ai sub. 6 e 4 - Cat. A/7, classe 3°, consistenza 6,5 vani

Informazioni utili agli offerenti.

Stato di possesso del bene: l'immobile occupato dal debitore.

Vincoli e 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: come da relazione di stima del C.t.u. Ing. Fernando Dell'Anna, del 15/06/2022, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it.

L'immobile fu edificato per Concessione edilizia in sanatoria N. **7545**, intestata a *****, vecchio proprietario Concessione del 26/09/1996. N. **2020**, intestata a *****, vecchio proprietario, per lavori di relativa all'opera abusiva a piano terra e a primo. Progetto approvato dalla C.E.C. in data 28.05.1976.

Situazione urbanistica: Pdf - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Agricola

Conformità edilizia: sono state rilevate le seguenti difformità ampliamento del terrazzo a livello posto sul retro del fabbricato e realizzazione di una copertura in legno lungo tutto il perimetro dell'abitazione. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5 del citato T.U. e di cui all'art.490, co.6 della citata L. n.47/1985 e presentare, a sua cura e spese, domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Conformità Catastale: le difformità sono regolarizzabili mediante variazione delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA. Aggiornamento dei dati catastali e della planimetria dell'unità abitativa presente agli atti del NCEU.

Conformità Urbanistica: Si veda conformità edilizia.

Corrispondenza Dati Catastali/Atto: Nessuna Difformità

Per informazioni e costi vedere relazione di stima del C.t.u. Ing. Fernando Dell'Anna, del 15/06/2022, agli atti del presente procedimento, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Atteso quanto innanzi, si rivolge invito ai potenziali offerenti affinché sia esaminato PRELIMINARMENTE, ATTENTAMENTE ED INTEGRALMENTE L'ELABORATO PERITALE unitamente a TUTTI I DOCUMENTI PUBBLICATI

atteso che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale della perizia di stima sopra indicata e dei documenti pubblicati e/o richiamati.

MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni riportate nell'Allegato 1) dell'ordinanza di vendita e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche

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) 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

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:

- 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo per la procedura;

- il numero del lotto;

-il referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;

-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;

-l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

-l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il recapito di telefonia mobile e indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;

- la dichiarazione di volere beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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 contabile 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 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 al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore Astalegale.net dedicato alla gestione delle cauzioni per le vendite telematiche (Cod. IBAN **IT75A032 6822300052136399670**).

Il bonifico dovrà contenere la causale “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.

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. (<http://pst.giustizia.it>), tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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 incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore di volta in volta indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE.

EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE

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 il Gestore 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 presente ordinanza, 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 un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 MINUTI. 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.

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.

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** mediante bonifico bancario sui conti corrente intestati alla procedura 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).

Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese non si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 01.08 al 31.08 (Cass n.18421 del 08.06.2022).

Il prezzo residuo previo decreto di autorizzazione emesso 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, purché venga richiesto nell'offerta di acquisto. 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, per la giurisprudenza costante di legittimità, improrogabile.

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.

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. **231. (dichiarazione antiriciclaggio).**

IMMISSIONE ANTICIPATA NEL POSSESSO

L'aggiudicatario, nel caso di pagamento rateale del prezzo, può presentare richiesta di immissione anticipata nel possesso dell'immobile aggiudicato a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e 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.

DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o in caso di rifiuto dell'acquisto, o non è depositata la dichiarazione prevista dall'art 485 comma 4 cpc, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa.

Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non abbia 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 c.p.c.

In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Disciplina della pubblicità delle vendite delegate

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche 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), 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 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, saranno eseguite dal professionista delegato nell'Aula GIP 2 situata al primo piano del Palazzo della Procura 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'Ing. Fernando Dell' Anna, esperto stimatore nominato dal Giudice Istruttore, 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'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 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 in vendita (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il Professionista Delegato, Avv. Franco Fanuzzi (Email: franco.fanuzzi@studiolegalefanuzzi.com , tel. 0831/1613082).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si rimanda alle vigenti norme di legge.

Brindisi, li 25/02/2026

Il professionista delegato

Avv. Franco FANUZZI