

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SENZA INCANTO CON
MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto Avv. Maria Rosaria Elia, in qualità di professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 44/2023 R.G. Es. Imm., promossa da Organa SPV S.r.L.,

- visti il provvedimento del G.E. dott. Antonio Ivan Natali in data 10.11.25 e l'allegata ordinanza di delega del G.E. (emessa in data 8.4.25);
- visti gli artt. 591 bis e seguenti e gli artt. 569 comma 4 e seguenti e 490 c.p.c.;

RENDE NOTO

che il giorno **16 NOVEMBRE 2026 alle ore 11.20 per il lotto 6, alle ore 11,40 per il lotto 7 ed alle ore 12 per il lotto 8** procederà alla **vendita telematica senza incanto** (secondo il modello della vendita sincrona di cui all'art.21 D.M. 26.2.2015 n.32) degli immobili in calce descritti.

Condizioni e modalità di vendita

Il Gestore designato dal G.E. Dott. A. I. Natali per la presente vendita telematica è **Astalegale.net** e la gara avrà luogo sul Portale **www.spazioaste.it**.

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal P.D.

Tutte le attività, infatti, riguardanti la presentazione delle offerte, le deliberazioni sulle offerte e sulle istanze di assegnazione nonché l'espletamento della gara avverranno con **modalità telematica innanzi al Professionista Delegato** sul Portale del Gestore **Astalegale.net** designato: **www.spazioaste.it**.

Le offerte di acquisto di cui all'art.571 c.p.c. dovranno essere presentate esclusivamente con **modalità telematica** secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita a firma del G.E. in data 8.4.2025 e, in ogni caso, contenute sul sito del Gestore **www.spazioaste.it** nonché 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it** e richiamabile anche mediante un link presente sul sito **www.spazioaste.it** del Gestore Astalegale.net all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che **dovrà essere, a pena di inammissibilità, sottoscritta con firma digitale e inviata, tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

In alternativa e allorquando diverrà operativa la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" a norma dell'art.12 D.M. 32/2015, l'offerta telematica potrà essere inviata, senza sottoscrizione con firma digitale, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**) per il tramite della predetta casella.

L'offerta telematica d'acquisto deve pervenire dal presentatore dell'offerta **entro e non oltre 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 telematica - da effettuarsi personalmente o tramite procuratore legale per persona da nominare, munito di procura notarile - deve contenere:

- Se l'offerente è persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, indirizzo mail o pec, stato civile e, se coniugato, i dati

anagrafici del coniuge e il regime patrimoniale prescelto (comunione o separazione dei beni); se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta deve essere sottoscritta dal genitore/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; per le offerte da parte di procuratore legale per persona da nominare, si applica l'art.583 c.p.c.;

- Se l'offerente è una società o un soggetto diverso da persona fisica: la denominazione, la sede legale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria) e le generalità del legale rappresentante;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita pur essendo possibile ex art.571, co.2 , c.p.c. un'offerta minima di partecipazione non inferiore al 75% del prezzo base (è valida pertanto l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese (decorrente dall'aggiudicazione e non superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- L'importo versato a titolo di cauzione (che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto);
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- Recapito telefonico e indirizzo e-mail;
- L'eventuale dichiarazione di voler beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E. in data 8.4.2025 e della perizia di stima del C.T.U. arch. Carlo Deleo depositata agli atti della procedura.

Sicché l'offerente, avendo preso visione dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, con il deposito dell'offerta telematica d'acquisto, agli effetti del D.M. 22/01/2008 n.37 e del D.Lgs. 192/2005, dispensa la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, le cui incombenze resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Ciascun concorrente, 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**.

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 IT 75A032 6822300052136399670**).

Il bonifico dovrà contenere la causale "pr. es. n. 44/23 R.G.E. lotto n._ 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** rispetto al termine ultimo per la presentazione dell'offerta, 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 del Gestore, secondo la tempistica predetta,

l'offerta sarà considerata inammissibile.

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. 445/2000.

Il pagamento del bollo digitale dovrà essere effettuato 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 scaricherà dallo stesso Portale dei Servizi Telematici la relativa ricevuta telematica.

L'offerente dovrà poi allegare la suddetta ricevuta ed il file "offerta" in formato .p7m alla PEC del Ministero (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Nell'ipotesi di offerta presentata senza bollo si incorrerà in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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

- **per le persone fisiche:**

1. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
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;
3. La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo;
4. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per escludere, invece, il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta;

- **per le persone giuridiche:**

5. Copia certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risultino la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. Copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante e qualora colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara è soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
7. 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;

- **per i minori:**

8. Copia fotostatica del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia conforme della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
9. 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;
10. La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo;

- **per gli interdetti, inabilitati e amministrati di sostegno:**

11. Copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
12. 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;

13. La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo;

- **per i soggetti extra-comunitari:**

14. Copia del permesso di soggiorno in corso di validità, oltre ai documenti già richiesti per le persone fisiche/giuridiche;

- **per l'offerta formulata da più persone:**

15. Copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oltre ai documenti già richiesti per le persone fisiche/giuridiche;

- **per l'offerta presentata da parte di procuratore legale per persona da nominare:**

16. si applica l'art.583 c.p.c. (il procuratore legale, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile, rilasciata prima della scadenza del termine del deposito dell'offerta; in mancanza l'aggiudicazione in suo favore diverrà definitiva).

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 (allorquando sarà operativa tale modalità di invio), 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.

Per ricevere **assistenza tecnica** per la registrazione al Portale e la presentazione della domanda di partecipazione alla vendita telematica, l'utente potrà contattare il gestore della vendita telematica Astalegale, inviando una e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattando il numero **02-80030021** dal **lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.30**.

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.

E' 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.

In ogni caso, nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (così come sul sito www.spazioaste.it del Gestore Astalegale) è disponibile il "Manuale Utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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

L'offerta telematica sarà altresì dichiarata inammissibile:

- se il presentatore depositerà più offerte per il medesimo lotto, le offerte successive alla prima saranno dichiarate inammissibili;

- se non sarà sottoscritta digitalmente dall'offerente;
- se, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il professionista delegato non risconterà l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita nei tempi stabiliti (prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta).

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 inferiore al prezzo base, in misura non superiore al 75%, si procederà all'aggiudicazione solo quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione.

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

Il giorno e l'orario previsto per la vendita telematica e l'apertura dei plichi, **gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara - personalmente o per persona da nominare - dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it del gestore Astalegale e, dunque, risultare "on line".**

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 un'unica offerta e ne ricorrano i presupposti, il delegato procederà all'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art.573 c.p.c., invece, in caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" secondo la definizione di cui all'art.2, comma 1, lett.f) del D.M. 23.2.2015 n.32; la gara avrà inizio al termine dell'operazione di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal P.D. 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).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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/off line. L'offerta migliore è quella in ordine di prezzo più alto. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la miglior offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione. A parità di cauzione prestata, l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha indicato il minor termine per il versamento del prezzo. Se anche quest'ultima indicazione si equivale, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

Nel corso della gara, fra un'offerta e una successiva offerta dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura pari al 2% del prezzo base (arrotondato in eccesso) e 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.

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

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

nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie all'esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

L'importo bonificato dall'offerente risultato aggiudicatario sarà accreditato tempestivamente e comunque non oltre 5 giorni sul c/c intestato alla procedura ed aperto dal Delegato.

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

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge se dovuta, **entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio Sent. Cassazione n.11171 del 29.5.2015) mediante bonifico sul c/c bancario intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Es. Imm. n. 44/2023 R.G. P.D. Avv. Maria Rosaria Elia". Nello stesso termine dovrà versare il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad €1.500,00, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 44/2023 R.G. P.D. Avv. Maria Rosaria Elia".

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

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 (1/08 – 31/08) (Sent. Cass. n.18421/22).

Sono posti a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura catastale) e il 50% del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà liquidato dal Giudice nonché le relative spese generali. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa" (DM 227/2015). All'esito l'eventuale eccedenza verrà restituita.

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo residuo altresì contraendo mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, in tal caso, dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al Professionista Delegato in modo che le somme vengano erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo.

Ai sensi dell'art.587 c.p.c. qualora il saldo del prezzo di aggiudicazione non venga depositato entro il termine stabilito dal Giudice o in caso di rifiuto dell'acquisto, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dall'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: l'aggiudicazione sarà revocata con decreto dal Giudice e l'aggiudicatario perderà a titolo di multa anche le rate già versate. Con lo stesso decreto il Giudice ordinerà all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile.

Il decreto è attuato dal custode 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 inoltre tenuto al pagamento della differenza (art.587 c.p.c.). Inoltre gli sarà vietata la partecipazione alle successive aste, relativamente a tutti gli immobili compresi nella presente procedura.

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

In ottemperanza alle disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 585 del codice di procedura civile nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 e del D. Lgs. del 21 novembre 2007 n. 231 (pubblicato sulla Gazz. Uff. del 14 dicembre 2007, n. 290, S.O.) e s.m.i, ai sensi del quale "i clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica", ossia **le informazioni per la individuazione del cliente e del titolare effettivo di un rapporto per tema di riciclaggio.**

Ai sensi dell'art.587, 1° comma cpc (così come modificato dal decreto legislativo n.164 del 2024) "se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto".

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO "6"

Piena e intera proprietà dell'unità immobiliare (Ufficio) ubicata in Latiano (Brindisi) alla Piazza Bartolo Longo 17 al 2° piano; si compone di un ampio ingresso, tre vani, un bagno su disimpegno e un ripostiglio. Completano l'unità immobiliare quattro balconi, tre prospicienti su via Grimaldi e uno matronale su Piazza B. Longo.

L'unità immobiliare destinata ad ufficio, con la sua altezza interna utile di 2,90 mt, copre una superficie lorda di circa 110mq complessivi, di cui circa 7 mq dedicati a balcone. Con accesso dal piano secondo dalla scala "X", si apre sull'ampio Ingresso dalle dimensioni di un vano ordinario servendo il Vano 1, il ripostiglio ed il disimpegno da cui si dipartono i Vani 2 e 3 ed il servizio igienico. Ad esclusione del vano ingresso e del ripostiglio, ogni vano è fornito di luce diretta da infisso che per i Vani principali si concretizzano con uscita su balcone. L'illuminazione naturale dell'ingresso è risolta con l'adozione di superfici trasparenti nella parte alta della tramezzatura del Vano 1. Gli infissi esterni in alluminio muniti di vetrocamera sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne sono in legno del tipo "a scomparsa" per il disimpegno ed i Vani 2 e 3; per i restanti vani e accessori sono installate porte "a battente". I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità. Le pareti verticali del bagno sono rivestite con piastrelle; anche i sanitari presenti risultano essere in ceramica di buona qualità. Gli intonaci nel complesso risultano essere in buono stato conservativo e rifiniti a finitura civile.

Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione a fancoil.

La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato con travi R.e.p. e solai con travetti prefabbricati.

L'Ufficio appartiene ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato.

Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza dell'arteria principale via Francavilla (SP45); è confinato tra la via B. Grimaldi e via E. Balsamo ed il prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo.

L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) – Interno "D". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90 ml.

Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo.

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Polo Museale con Palazzo Imperiali, ex Convento dei Domenicani, Torre del Solise.

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 2172 sub. 31, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, Scala X Interno D, Piano 2, rendita 1.138,79 Euro.

L'unità immobiliare risulta oggetto di locazione (canone di locazione pari a circa € 480,00).

Prezzo base: € 60.644,98 (determinato con l'applicazione di una riduzione del 15% rispetto al precedente prezzo base d'asta, come disposto con provvedimento del G.E. in data 10.11.2025)

Rilancio minimo: € 1.500,00

Cauzione: 1/10 del prezzo base (€ 6.064,50) ovvero 1/10 del prezzo offerto.

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre il 10% del prezzo base d'asta (come disposto con provvedimento del G.e. del 10.11.25) e, quindi, non inferiore ad € 54.580,48.

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad IVA (qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA) posto che il debitore esecutato ha, come in suo potere, confermato la volontà di esercitare l'opzione IVA di cui all'art.10 co.1, n. 8 e 8 ter DPR 633/72 come modificato dall'art.9 D.L. 83/2012 (c.d. "reverse charge").

Dalla relazione di stima depositata in atti risulta che:

PRATICHE EDILIZIE

- ✓ richiesta permesso di costruire N. 106/2006 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, presentata il 21/04/2006 con il n. prot. 6565 di protocollo.
Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 365;
- ✓ richiesta permesso di costruire N. 124/2006 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, rilasciata il 23/10/2006 con il n. 124 di protocollo.
Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 365;
- ✓ Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.1 N. PE114/07 e successive varianti per lavori di Ampliamento superficie costruita e destinazione al piano 1° realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni, presentata il 06/07/2007 con il n. Prot. 9908 di protocollo.
Riferite agli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 365. In aggiunta la nuova acquisita particella 570 sub 1 e 2;
- ✓ Permesso di costruire in variante n.1 al P di C n. 124/2006 N. 105/2007 e successive varianti per lavori di Variante n.1 al progetto per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici alla via

Grimaldi, piazza B. Longo e via Balsamo approvato con Permesso di costruire n.124/2006, rilasciata il 12/10/2007 con il n. 105 di protocollo.

L'intervento prevedeva: Demolizione fabbricato ex Goriziano; Fusione locali commerciali n.1 e n.2 in unico con eliminazione tramezzatura; Fusione commerciali n.3, 4 e 5 + parte di cortile e parte area dem. Goriziano; Fusione ufficio n1+parte di cortile e parte area dem. Goriziano; realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni;

- ✓ Comunicazione inizio lavori N. 14976 per lavori di Variante n.1 al P di C n. 124/2006, presentata il 16/10/2007 con il n. Prot.14976 di protocollo;
- ✓ Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.2 N. PE09/2009 per lavori di variante in corso d'opera al progetto assentito da P di C 105/2007 presentata il 29/01/2009 con il n. 1484 di protocollo. Realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito;
- ✓ Permesso di costruire in variante n.2 al P di C n. 105/2007 N. 32/2009 per lavori di Variante n.2 al progetto approvato con P. di C. n. 105/07 per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici in via Grimaldi ang. Piazza B. Longo ang. via Balsamo, rilasciata il 23/04/2009 con il n. 32 di protocollo.

La variante prevedeva la realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito;

- ✓ Comunicazione fine lavori N. 613 per lavori di costruzione di un fabbricato sito in Latiano alla via Grimaldi angolo Pzza B. Longo angolo via Balsamo, presentata il 13/01/2010 con il n. Prot. n.613 di protocollo;
- ✓ Domanda rilascio certificazione di agibilità (Art. 25 dPR n.380/01) N. 724 per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, presentata il 14/01/2010 con il n. 724 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.
Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3);
- ✓ Certificato di agibilità (Art. 24 e 25 dPR n.380/01) N. 2 per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, agibilità del 21/10/2010 con il n. 2 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.
Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3).

SITUAZIONE URBANISTICA:

- ✓ PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975; l'immobile ricade in zona edilizia esistente di ristrutturazione e completamento - Bd2 - Zona densa . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona densa : adozioni possibili : sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni di singoli edifici con le seguenti norme: a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fabbricabilità fondiaria di mc.7,5-8,5 per mq, ivi compreso il volume del piano terra esistente; b) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti (con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano; c) il rapporto altezza ed edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5; d) le distanze tra pareti finestrate non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, comunque non inferiori a m 3,00 e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art 34 del Regolamento edilizio; f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m.10.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

- ✓ (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico)
L'immobile risulta conforme.
L'Unità, a meno di piccole differenze tollerabili sulla disposizione delle tramezzature, non ha fatto rilevare difformità tali da determinare delle irregolarità urbanistiche significative.

CONFORMITÀ CATASTALE:

- ✓ (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)
L'immobile risulta conforme.
L'Unità, a meno di piccole differenze tollerabili sulla disposizione delle tramezzature, non ha fatto rilevare difformità tali da determinare la necessità di un aggiornamento catastale e delle caratteristiche censuarie.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione - Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;). L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

LOTTO "7"

Piena e intera proprietà dell'unità immobiliare (Ufficio) ubicata in Latiano (Brindisi) alla Piazza Bartolo Longo 17 al 2° piano; si compone di ingresso, quattro vani, disimpegno e bagno. Completano l'unità immobiliare tre balconi prospicienti su Piazza B. Longo.

L'unità immobiliare destinata ad ufficio, con la sua altezza interna utile di 2,90 mt, copre una superficie lorda di circa 99 mq complessivi, di cui circa 13 mq dedicati a balconi.

Con accesso dal piano secondo dalla scala "X", si apre sull'Ingresso da cui si accede direttamente ai vani 1 e 2; gli accessi ai Vani 3 e 4 ed al servizio igienico avvengono dal corridoio/disimpegno.

Ad esclusione del Vano ingresso e del Vano 1, ogni vano è fornito di luce diretta da infisso che per i vani principali si concretizzano con uscita su balcone.

L'illuminazione naturale dell'ingresso e del Vano 1 è risolta con l'adozione di superfici trasparenti nella parte alta della tramezzatura del Vano 2.

Gli infissi esterni in alluminio e muniti di vetrocamera sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne in legno sono del tipo "a scomparsa" ad esclusione di quelle del Vano 1 e del Servizio igienico che sono "a battente".

I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità.

Le pareti verticali del bagno sono rivestite con piastrelle; i sanitari presenti risultano essere in ceramica di buona qualità.

Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo e rifiniti a finitura civile.

Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione a fancoil.

La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato con travi R.e.p. e solai con travetti prefabbricati.

L'Ufficio appartiene ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato.

Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza

dell'arteria principale via Francavilla (SP45); è confinato tra la via B. Grimaldi e via E.

Balsamo ed il

prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo.

L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n. 17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) – Interno "E". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml.

Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo.

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Polo Museale con Palazzo Imperiali, ex Convento dei Domenicani, Torre del Solise.

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 2172 sub. 32, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, Scala X Interno E, Piano 2, rendita 1.012,26 Euro.

L'unità immobiliare risulta oggetto di locazione (canone di locazione pari a circa € 500,00).

Prezzo base: € 55.363,36 (determinato con l'applicazione della riduzione del 15% rispetto al precedente prezzo base d'asta, come disposto con provvedimento del G.E. in data 10.11.2025)

Rilancio minimo: € 1.500,00

Cauzione: 1/10 del prezzo base (€ 5.536,34) ovvero 1/10 del prezzo offerto.

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre il 10% del prezzo base d'asta (come disposto con provvedimento del G.e. del 10.11.25) e, quindi, non inferiore ad € 49.827,02.

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad IVA (qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA) posto che il debitore esecutato ha, come in suo potere, confermato la volontà di esercitare l'opzione IVA di cui all'art.10 co.1, n.8 e 8ter DPR 633/72 come modificato dall'art.9 D.L. 83/2012 (c.d. "reverse charge").

Dalla relazione di stima depositata in atti risulta che:

PRATICHE EDILIZIE

- ✓ richiesta permesso di costruire N. 106/2006 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, presentata il 21/04/2006 con il n. prot. 6565 di protocollo.
Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 365;
- ✓ richiesta permesso di costruire N. 124/2006 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, rilasciata il 23/10/2006 con il n. 124 di protocollo.
Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 365;
- ✓ Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.1 N. PE114/07 e successive varianti per lavori di Ampliamento superficie costruita e destinazione al piano 1° realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni, presentata il 06/07/2007 con il n. Prot. 9908 di protocollo.
Riferite agli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.la 568 sub 7; p.la 365. In aggiunta la nuova acquisita particella 570 sub 1 e 2;
- ✓ Permesso di costruire in variante n.1 al P di C n. 124/2006 N. 105/2007 e successive varianti per lavori di Variante n.1 al progetto per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza B. Longo e via Balsamo approvato con Permesso di costruire n.124/2006, rilasciata il 12/10/2007 con il n. 105 di protocollo.
L'intervento prevedeva: Demolizione fabbricato ex Goriziano; Fusione locali commerciali n.1 e n.2 in unico con eliminazione tremezzatura; Fusione commerciali n.3, 4 e 5 + parte di cortile e parte area dem. Goriziano; Fusione ufficio n1+parte di cortile e parte area dem. Goriziano; realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni;
- ✓ Comunicazione inizio lavori N. 14976 per lavori di Variante n.1 al P di C n. 124/2006, presentata il 16/10/2007 con il n. Prot.14976 di protocollo;
- ✓ Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.2 N. PE09/2009 per lavori di variante in corso d'opera al progetto assentito da P di C 105/2007 presentata il 29/01/2009 con il n. 1484 di protocollo.

Realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito;

- ✓ Permesso di costruire in variante n.2 al P di C n. 105/2007 N. 32/2009 per lavori di Variante n.2 al progetto approvato con P. di C. n. 105/07 per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici in via Grimaldi ang. Piazza B. Longo ang. via Balsamo, rilasciata il 23/04/2009 con il n. 32 di protocollo.

La variante prevedeva la realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito;

- ✓ Comunicazione fine lavori N. 613 per lavori di costruzione di un fabbricato sito in Latiano alla via Grimaldi angolo Piazza B. Longo angolo via Balsamo, presentata il 13/01/2010 con il n. Prot. n.613 di protocollo;

- ✓ Domanda rilascio certificazione di agibilità (Art. 25 dPR n.380/01) N. 724 per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, presentata il 14/01/2010 con il n. 724 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3);

- ✓ Certificato di agibilità (Art. 24 e 25 dPR n.380/01) N. 2 per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, agibilità del 21/10/2010 con il n. 2 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.

Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3).

SITUAZIONE URBANISTICA:

- ✓ PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975; l'immobile ricade in zona edilizia esistente di ristrutturazione e completamento - Bd2 - Zona densa . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona densa : adozioni possibili : sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni di singoli edifici con le seguenti norme: a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fabbricabilità fondiaria di mc.7,5-8,5 per mq, ivi compreso il volume del piano terra esistente; b) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti (con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano; c) il rapporto altezza ed edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5; d) le distanze tra pareti finestrate non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, comunque non inferiori a m 3,00 e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art 34 del Regolamento edilizio; f) per i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m.10.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

- ✓ Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Unità conforme, a meno di piccole differenze tollerabili, ha fatto rilevare nel vano indicato come "ingresso " una sub divisione del vano di cui non si è rilevata pratica edilizia (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di regolarizzazione edilizia, cila in sanatoria per diversa distribuzione interna.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Cila Edilizia: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

- ✓ Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Unità, conforme a meno di piccole differenze tollerabili, ha fatto rilevare nel vano indicato come "ingresso " una sub divisione del vano. Si è riscontrato inoltre che nella planimetria catastale all'atto dell'aggiornamento docfa del 2009 non è stato rappresentato in

planimetria il balcone del vano 1 correttamente descritto nel progetto assentito con P. di C. n.105/2007 (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria con causale errata rappresentazione planimetrica.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Oneri professionali: € 500,00

Tributi: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione - Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;). L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

LOTTO "8"

Piena e intera proprietà dell'unità immobiliare (Laboratorio Artigianale) ubicata in Latiano (Brindisi) alla Piazza Bartolo Longo 17 al 2° piano; originata dalla fusione di 2 immobili, si compone internamente di doppio ingresso (su scale diverse e indipendenti), undici vani distribuiti su quattro disimpegni/corridoi, due bagni e un atrio interno all'unità immobiliare. Completano l'unità immobiliare due balconi prospicienti su via Eugenio Balsamo e porzione del patio centrale dell'edificio con uso esclusivo.

L'unità immobiliare destinata catastalmente a laboratorio è un ex centro estetico dismesso. Con la sua altezza interna utile di 2,90 mt, copre una superficie lorda di circa 277 mq complessivi, di cui circa 35 mq dedicati a superfici esterne.

Con accesso dal piano secondo dalla scala "Y", si apre sull'Ingresso Y da cui si accede alle aree disimpegnate che servono i Vani nella porzione sud dell'appartamento (dall'1 al 6) ed un servizio igienico. Gli accessi ai rimanenti vani avviene da un'ulteriore area disimpegnata che, sviluppandosi a corridoio termina nel vano ingresso X. I due servizi igienici sono opportunamente posizionati planimetricamente in modo da coprire le esigenze dell'intera unità immobiliare.

L'illuminazione dei vari ambienti è ottenuta per illuminazione diretta da infisso o indiretta per quei vani ottenuti con divisori in cartongesso realizzati a mezza altezza.

Gli infissi esterni in alluminio e muniti di vetrocamera sono ben conservati e di buona qualità; le porte interne in legno sono del tipo "a scomparsa" per l'accesso al disimpegno servente i Vani 1, 2 e 3, per il Vano 4, il Wc 1 ed ancora il Vano 7 con relativo disimpegno d'accesso; le rimanenti porte installate sono porte "a battente".

I rivestimenti orizzontali sono realizzati con gres di buona qualità.

Le pareti verticali dei bagni sono rivestite con piastrelle; i sanitari presenti risultano essere in ceramica di buona qualità.

Gli intonaci risultano essere in buono stato conservativo e rifiniti a finitura civile.

Sono presenti, in ultimo, impianto elettrico sottotraccia, impianto fognario e idrico, impianto di climatizzazione a fancoil, impianto di aspirazione forzata per il Wc 1.

La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato con travi R.e.p. e solai con travetti prefabbricati.

L'Ufficio appartiene ad un complesso edilizio di maggiore consistenza (realizzato tra il 2007 ed il 2009) che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed uno seminterrato.

Il fabbricato ospitante è posto in zona urbana centrale, in prossimità dell'area storica; in adiacenza

dell'arteria principale via Francavilla (SP45); è confinato tra la via B. Grimaldi e via E. Balsamo ed il

prospetto principale guarda su Piazza Bartolo Longo.

L'entrata al complesso residenziale avviene dal civico n.17 di Piazza Bartolo Longo e l'accesso all'unità oggetto di valutazione avviene dal corpo scala (X) e corpo scala (Y) – Interno "A" ed Interno "I". Ha un'altezza d'interpiano di 2,90ml.

Nel complesso il fabbricato è in buono stato conservativo.

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Polo Museale con Palazzo Imperiali, ex Convento dei Domenicani, Torre del Solise.

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 2172 sub. 54, categoria C/3, classe 4, consistenza 195 mq, Scala X Interno A, Piano 2, rendita 644,54 Euro.

L'unità immobiliare risulta libera e sgombera da persone e da cose.

Prezzo base: € 122.931,05 (determinato con l'applicazione della riduzione del 15% rispetto al precedente prezzo base d'asta, come disposto con provvedimento del G.E. in data 10.11.2025)

Rilancio minimo: € 2.500,00

Cauzione: 1/10 del prezzo base (€ 12.293,15) ovvero 1/10 del prezzo offerto.

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre il 10% del prezzo base d'asta (come disposto con provvedimento del G.e. del 10.11.2025) e, quindi, non inferiore ad € 110.637,95.

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad IVA (qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA) posto che il debitore esecutato ha, come in suo potere, confermato la volontà di esercitare l'opzione IVA di cui all'art.10 co.1, n.8 e 8ter DPR 633/72 come modificato dall'art.9 D.L. 83/2012 (c.d. "reverse charge").

Dalla relazione di stima depositata in atti risulta che:

PRATICHE EDILIZIE

- ✓ richiesta permesso di costruire N. 106/2006 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, presentata il 21/04/2006 con il n. prot. 6565 di protocollo.
Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 365;
- ✓ richiesta permesso di costruire N. 124/2006 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato residenziale per civili abitazioni, locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza Bartolo Longo e via Balsamo, rilasciata il 23/10/2006 con il n. 124 di protocollo.
Riferite al progetto iniziale coinvolgente gli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 365;
- ✓ Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.1 N. PE114/07 e successive varianti per lavori di Ampliamento superficie costruita e destinazione al piano 1° realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni, presentata il 06/07/2007 con il n. Prot. 9908 di protocollo.
Riferite agli immobili originari identificati al catasto con foglio 42: p.lla 570 sub 6; p.lla 566 sub 1; p.lla 572 sub 8; p.lla 568 sub 7; p.lla 365. In aggiunta la nuova acquisita particella 570 sub 1 e 2;
- ✓ Permesso di costruire in variante n.1 al P di C n. 124/2006 N. 105/2007 e successive varianti per lavori di Variante n.1 al progetto per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici alla via Grimaldi, piazza B. Longo e via Balsamo approvato con Permesso di costruire n.124/2006, rilasciata il 12/10/2007 con il n. 105 di protocollo.
L'intervento prevedeva: Demolizione fabbricato ex Goriziano; Fusione locali commerciali n.1 e n.2 in unico con eliminazione tremezzatura; Fusione commerciali n.3, 4 e 5 + parte di cortile e parte area dem. Goriziano; Fusione ufficio n1+parte di cortile e parte area dem. Goriziano; realizzazione di 8 Uffici anziché 6 Abitazioni;
- ✓ Comunicazione inizio lavori N. 14976 per lavori di Variante n.1 al P di C n. 124/2006, presentata il 16/10/2007 con il n. Prot.14976 di protocollo;

- ✓ Richiesta di Permesso di Costruire in Variante n.2 N. PE09/2009 per lavori di variante in corso d'opera al progetto assentito da P di C 105/2007 presentata il 29/01/2009 con il n. 1484 di protocollo. Realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito;
- ✓ Permesso di costruire in variante n.2 al P di C n. 105/2007 N. 32/2009 per lavori di Variante n.2 al progetto approvato con P. di C. n. 105/07 per la realizzazione di un fabbricato per locali commerciali ed uffici in via Grimaldi ang. Piazza B. Longo ang. via Balsamo, rilasciata il 23/04/2009 con il n. 32 di protocollo.
La variante prevedeva la realizzazione di 10 locali contro 8 da destinare ad uffici come previsto da PC 105/2007 e realizzazione di nuove tramezzature interne per il locale destinato a deposito;
- ✓ Comunicazione fine lavori N. 613 per lavori di costruzione di un fabbricato sito in Latiano alla via Grimaldi angolo Piazza B. Longo angolo via Balsamo, presentata il 13/01/2010 con il n. Prot. n.613 di protocollo;
- ✓ Domanda rilascio certificazione di agibilità (Art. 25 dPR n.380/01) N. 724 per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, presentata il 14/01/2010 con il n. 724 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.
Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3);
- ✓ Certificato di agibilità (Art. 24 e 25 dPR n.380/01) N. 2 per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, agibilità del 21/10/2010 con il n. 2 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.
Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3).
- ✓ Certificato di agibilità (Art. 24 e 25 dPR n.380/01) N. 2 per lavori di Edificio per locali commerciali ed uffici, agibilità del 21/10/2010 con il n. 2 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Subalterni :23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 37.
Richiesta ad esclusione dell'unità Ufficio n.2 e Locale Comm.le n.2 (dichiarate fg 42 plla 2172 sub 24 come F/3).
- ✓ Scia N. PE 31/2013 per lavori di Ristrutturazione edilizia per fusione uii ad uso ufficio (Ufficio A ed Ufficio I) ubicate al piano primo del palazzo, sito in Piazza B. Longo a Latiano (Br). Ufficio A Foglio 42 P.la 2172 Sub 38 e Ufficio I Foglio 42 P.la 2172 Sub 36, presentata il 02/07/2013 con il n. Prot. n.9073 di protocollo.
- ✓ Comunicazione inizio lavori N. ATLIB 79 per lavori di Variazioni interne unità immobiliari ad uso ufficio: Ufficio A Foglio 42 Plla 2172 Sub 43 - Interno A scala Y piano primo, presentata il 30/12/2014 con il n. Prot. n.198005 di protocollo.
- ✓ Scia alternativa al P di C. N. 91/2022 per lavori di Variazione destinazione d'uso da Ufficio ad Artigianale con modifiche delle tramezzature interne, presentata il 26/10/2022 con il n. Prot. n. 0021679 di protocollo.
- ✓ Segnalazione certificata per l'Agibilità N. 27/2022 per lavori di Scia alternativa al P di C. n. 91/2022 , presentata il 27/12/2022 con il n. Prot. n.0025881 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

- ✓ PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975; l'immobile ricade in zona edilizia esistente di ristrutturazione e completamento - Bd2 - Zona densa . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona densa : adozioni possibili : sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, oppure nuove costruzioni o sostituzioni di singoli edifici con le seguenti norme: a) detti interventi si realizzano mediante il rilascio di licenza di costruzione singola per un indice di fabbricabilità fondiaria di mc.7,5-8,5 per mq, ivi compreso il volume del piano terra esistente; b) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a quella degli edifici adiacenti (con piano terra e primo piano) e comunque limitato al piano terra e al primo piano; c) il rapporto altezza ed edificio e larghezza stradale non deve essere superiore a 1,5; d) le distanze tra pareti finestrate non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, comunque non inferiori a m 3,00 e) sono ammessi gli spazi interni elencati all'art 34 del Regolamento edilizio; f) per

i risvolti su strade più strette, le costruzioni possono conseguire la maggiore altezza per una profondità di m.10.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

- ✓ Dall'analisi di quanto rilevato nello stato dei luoghi e dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie Scia PE_31/2013; Scia 91/2022 ; Cil ATLIB 79 e del Permesso di costruire in Variante n.2 - 32/2009 si sono riscontrate delle discrepanze (minime traslazioni in fase di realizzazione) fra la posizione di alcune tramezzature ed in particolare le tramezzature in cartongesso realizzate a seguito dell'adattamento dell'immobile a centro estetico. Dal confronto con l'impianto planimetrico di variante 2 la disposizione delle tramezzature dei due bagni, che risultano discordanti con gli elaborati grafici depositati dal 2013, rispettano quanto in origine progettato. Pertanto si ritiene che le conformità edilizia ed urbanistica, a meno di differenze esecutive per la esecuzione delle tramezzature interne all'immobile, è verificata. Per la conformità catastale si evidenzia che le differenze riscontrate con la planimetria depositata in Catasto dell' AdE per il Comune di Latiano non inficiano la validità della stessa in merito alla consistenza e rendita catastale, sarà necessario comunque un aggiornamento per errata rappresentazione planimetrica.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

- ✓ (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico).
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

- ✓ Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono riscontrate delle discrepanze (per traslazioni in fase di realizzazione) fra la posizione di alcune tramezzature ed in particolare le tramezzature in cartongesso. Differenze di posizione planimetrica dei due bagni che comunque rispettano il progetto di primo impianto. (normativa di riferimento: LEGGE 52/85 e Regio decreto legge 13/04/1939 n 652 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento per errata rappresentazione planimetrica.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Oneri professionali: €.800,00

Docfa: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione - Decreto n. 16992/13 urb. del 06-07-1970 e D.R. n. 4562 del 01-10-1975;). L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

Per la regolarizzazione della situazione degli immobili gli aggiudicatari potranno avvalersi delle disposizioni di cui alla normativa di settore e presentare, a loro cura e spese, la domanda di concessione in sanatoria dei termini di legge decorrenti dalla notifica del decreto di trasferimento.

I predetti beni - 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, per come pervenuti agli espropriati - sono meglio descritti nella relazione di stima del C.T.U. arch. Carlo Deleo depositata agli atti della procedura esecutiva.

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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sui beni posti in vendita direttamente sul sito **www.astalegale.net** o contattando il custode giudiziario, **avv. Maria Rosaria Elia con studio in Brindisi alla via Conserva n. 28 (cell. 329.6482087, e-mail avv.mariarosaria.elia@gmail.com)** e richiedere la visione del compendio pignorato **con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/>.**

Brindisi, 03.09.2026

Il Professionista Delegato
avv. Maria Rosaria Elia