

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta **Avv. Angela Apruzzi**, in qualità di professionista delegato nella **procedura esecutiva immobiliare n. 79/2023 R.G. Es. Imm.**, promossa da Verde Italia S.r.l.:

- visto il provvedimento di delega del G.E. dott. Francesco Giliberti, emesso in data 11.09.2024;
- visti gli artt. 591 bis e seguenti e gli artt. 569 co. 4 e ss. e 490 c.p.c.;
- vista la nomina del gestore designato per la vendita telematica OXANET.IT;
- visto il calendario delle vendite e le date disponibili fornite dal Gestore;

RENDE NOTO

che il giorno **23.11.2026**, alle ore **09:20**, sul portale www.garatelematica.it, si procederà alla **vendita telematica senza incanto** (secondo il modello della vendita sincrona di cui all'art. 21 D.M. 06.2.2015 n. 32), alle seguenti condizioni, dei seguenti immobili:

- LOTTO UNO:

A) Civile abitazione a piano terra in TORRE SANTA SUSANNA (Br), alla Via Alessandro Volta s.n.c, della superficie commerciale di **359,95 mq**, **per la quota di 100/100 di nuda proprietà** (Dato Oscurato) e l'usufrutto in favore di (dato Oscurato). Trattasi di un immobile per civile abitazione situato a piano terra e facente parte di un fabbricato di remota epoca di costruzione. Ad esso si accede da una strada privata in comproprietà indivisa con altri soggetti proprietari di altri immobili limitrofi, posta sul prolungamento della pubblica Via Alessandro Volta. Esso è composto internamente da due ampi vani comunicanti con copertura a volte del tipo a stella a "faccia - vista" adibiti a zona d'ingresso e soggiorno pranzo, da due retrostanti vani anch'essi con copertura a volta del tipo a stella di cui uno adibito a cucina e l'altro a tinello, un disimpegno dal quale si accede in due bagni e due vani letto. Il tutto sviluppa una superficie utile abitabile di mq. 190,74. In adiacenza e comunicante a tale immobile attraverso una porta si accede un ampio vano magazzino delle dimensioni interne di mt. 4,80 x mt. 13,55 che sviluppa una superficie utile di mq. 67,84, anch'esso con copertura a volte del tipo a stella. Detto magazzino è attualmente comunicante con un altro magazzino adiacente appartenente ad altra proprietà. Tale immobile ha di pertinenza esclusiva un porticato della superficie di mq. 57,28 e due cortili di cui uno antistante della superficie di mq. 103,57 e l'altro retrostante della superficie di mq. 138,48. Nel cortile retrostante sono ubicati un piccolo vano tecnico della superficie coperta di mq. 3,30, dove è collocata la caldaia ed un altro vano adiacente adibito a lavanderia della superficie coperta di mq. 4,70. L'intero fabbricato sviluppa una superficie lorda di mq. 317,24 compreso il locale magazzino, e si trova nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione pavimentato, intonacato, provvisto di infissi interni ed esterni, impianto elettrico, idrico e fognario con smaltimento in fossa settica. Esso è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso nell'anno 2011. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna in alcuni vani di mt. 4,60, in altri di mt. 3,80 e di mt. 2,90. In Catasto: foglio 42 particella 3 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 839,24 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta snc, piano: terra. L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.

A/1) altro terreno, composto da area scoperta adibita a strada sul prolungamento di via Alessandro Volta di accesso al medesimo fabbricato ed agli altri fabbricati insistenti sulla particella 3. Identificazione catastale: foglio 42 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, piano: terra, intestato a DATO OSCURATO, derivante da Variazione del 17/01/2014 - prat. n. BR0007028. Coerenze: Con immobili stessa proprietà ditta intestataria.

Prezzo base: € 126.235,52; Rilancio minimo: € 2.500,00; Cauzione: € 12.623,55=;

Potrà essere offerto anche **un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base (c.d. “offerta minima”)** e, **quindi, non inferiore ad € 94.677,00=** ai sensi dell’art. 571, co. 2 c.p.c. alle condizioni e conseguenze di cui all’art. 572 co. 3 c.p.c., alle quali si rimanda espressamente. La vendita dell’immobile non è soggetta ad IVA.

-Gestore della vendita telematica: OXANET.IT (con la piattaforma www.garatelematica.it);

-Referente della procedura: Professionista delegato Avv. Angela Apruzzi;

Pratiche edilizie:

Permesso di Costruire N. **9051 del 19.07.2011**, intestato a Dato Oscurato, per lavori di Cambiamento di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione del piano terra del fabbricato alla Via A. Volta nel Comune di Torre S. Susanna, presentato il 19/07/2011 con il n. 9051 di protocollo, rilasciato il 27/10/2011 con il n. 73 di protocollo. Agibilità del 06/03/2013.

Il titolo è riferito all'abitazione al piano terra dell'immobile in Via Volta s.n.c. censito in Catasto Fabbricati al Fg. 42, p.lla 3 sub.20.

Situazione Urbanistica:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Semintensiva - C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria 5mc/mq ; superficie minima del lotto 200 mq; altezza massima 12 mt.

Conformità edilizia

(normativa di riferimento: P.D.F., Regolamento Edilizio del Comune di Torre S. Susanna e D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità catastale

(normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n.652) L'immobile risulta **conforme**.

Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: P.D.F. e Regolamento Edilizio del Comune di Torre S. Susanna)
L'immobile risulta **conforme**.

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta **conforme**.

Iscrizioni/ trascrizioni pregiudizievoli.

Dall’esame della documentazioni ipocatastale depositata nonché dai riscontri effettuati dal CTU non emergono trascrizioni/iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura della procedura.

Stato di occupazione dell’immobile

Alla data del sopralluogo, l’immobile risulta occupato dal debitore (nudo proprietario) che ha stabilito la propria residenza e dalla propria madre (usufruttuaria).

- LOTTO DUE:

A) terreno agricolo a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Pezza del Timo s.n.c, della superficie commerciale di **6.217,00 mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà** “Dato Oscurato” a favore dell'usufruttuario “Dato Oscurato”. Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da due particelle catastali (p.lla 857 ex p.lla 440 e p.lla 447) che unite formano un unico appezzamento di forma pressochè rettangolare con due lati perpendicolari. Esso di natura pianeggiante è recintato per tre lati con muratura in conci di tufo avente un altezza di mt. 2,50 ed è coltivato

prevalentemente ad uliveto con circa 60 alberi di ulivo di nuovo impianto ancora non produttivi in una porzione sono piantumati degli alberi di pino, di palme e altri alberi ornamentali. Esso se pur si trova in una zona inquadrata urbanisticamente "Agricola - E" è ubicato a ridosso del perimetro abitato del Comune di Torre S. Susanna sul prolungamento della pubblica Via A. Volta. Identificazione catastale: foglio 42 particella 857 ex p.lla 440 (catasto terreni), superficie 4650, reddito agrario 13,21 €, reddito dominicale 28,82 €, intestato a "Dato Oscurato" derivante da Tipo Mappale del 26/06/2024 - Pratica n. BR0080023 in atti dal 26/6/2024. Attualmente a seguito dell'introduzione in mappa del fabbricato collabente (ex opificio) e dell'attribuzione dell'area di pertinenza la originaria particella censita in Catasto Terreni al fg. 42 p.lla 440 di cui all' Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è divenuta p.lla 857, foglio 42 particella 447 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1567, reddito agrario 4,45 €, reddito dominicale 9,71 €, intestato a "Dato Oscurato", derivante da Tabella di variazione del 04/06/1998 pratica n. 38834 in atti dal 03/03/2003 prot.llo n. 9/98 (n.7077.1/1998). Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, giacitura pianeggiante, di natura argilloso , non sono presenti sistemi irrigui, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto di nuovo impianto ed una porzione alberi ornamentali di pino e palme.

B) Fabbricato collabente (ex opificio) a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Pezza del Timo s.n.c, della superficie commerciale di 508,00 mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà (Dato Oscurato) a favore dell'usufruttuario "Dato Oscurato"

Trattasi di un fabbricato censito dall' Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate come opificio. Attualmente tale fabbricato è in completo stato di abbandono, privo dell'intera copertura, impianti. In particolare è costituito da una muratura perimetrale in conci di tufo intervallata e sorretta da pilastri in c.a. che si eleva per un altezza di circa mt. 4,25 dal piano di calpestio. Il piano di calpestio è in battuto di cemento con un portone di ingresso in struttura di metallo, con pannelli in pvc a tre ante scorrevoli. Di forma trapezoidale irregolare occupa una superficie utile interna di mq. 484 e di mq. 508 lorda compreso le murature perimetrali. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale: foglio 42 particella 849 (ex p.lla 693 sub.1) sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Pezza del Timo, piano: terra, intestato a *** Dato Oscurato***, derivante da Variazione del 27/06/2024 - Pratica n. BR0080420 in atti dal 28/06/2024 - Dichiarazione U.I.U. Art. 19 DL. 78/2010 (n. 80420.1/2024). Trattasi di un fabbricato censito in Catasto Fabbricati dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010, come opificio identificandolo con la p.lla 693 sub. 1, cat. D/1. Per tale fabbricato si è provveduto sempre ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 alla Denuncia di Variazione di fabbricato urbano con la relativa area di pertinenza di accesso allo stesso ed alla conseguente dichiarazione di unità collabente date le sue caratteristiche privo di copertura, impianti, infissi. Attualmente è censito in Catasto fabbricati al Fg. 42 p.lla 849 sub.2. L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

Prezzo base: € 20.400,00; Rilancio minimo: € 410,00; Cauzione: € 2.040,00=;

Potrà essere offerto anche **un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base (c.d "offerta minima") e, quindi, non inferiore ad € 15.300,00=** ai sensi dell'art. 571, co. 2 c.p.c. alle condizioni e conseguenze di cui all'art. 572 co. 3 c.p.c., alle quali si rimanda espressamente.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

-Gestore della vendita telematica: OXANET.IT (con la piattaforma www.garatelematica.it) ;

-Referente della procedura: Professionista delegato Avv. Angela Apruzzi;

Pratiche edilizie:

Permesso di Costruire N. 9051 del 19.07.2011, intestato a Dato Oscurato, per lavori di Cambiamento di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione del piano terra del fabbricato

alla Via A. Volta nel Comune di Torre S. Susanna, presentato il 19/07/2011 con il n. 9051 di protocollo, rilasciato il 27/10/2011 con il n. 73 di protocollo. Agibilità del 06/03/2013.
Il titolo è riferito all'abitazione al piano terra dell'immobile in Via Volta s.n.c. censito in Catasto Fabbricati al Fg. 42, p.lla 3 sub.20.

Situazione Urbanistica:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona Semintensiva - C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria 5mc/mq ; superficie minima del lotto 200 mq; altezza massima 12 mt.

Conformità edilizia

(normativa di riferimento: P.D.F., Regolamento Edilizio del Comune di Torre S. Susanna e D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità catastale

(normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n.652) L'immobile risulta **conforme**.

Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: P.D.F. e Regolamento Edilizio del Comune di Torre S. Susanna)
L'immobile risulta **conforme**.

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta **conforme**.

Iscrizioni/ trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'esame della documentazione ipocatastale depositata nonché dai riscontri effettuati dal CTU non emergono trascrizioni/iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura della procedura.

Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore e dal fratello comproprietario per la quota di 1/2 della nuda proprietà, nonché dalla propria madre quale usufruttuaria.

Pratiche edilizie:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Situazione Urbanistica:

PdF - in base al piano di fabbricazione vigente sia i terreni che l'ex opificio ricadono in zona Agricola "E" con le seguenti norme tecniche di attuazione ed indici.

"Sono ammesse costruzioni a servizio dell'economia agricola, case coloniche, ville e villette residenziali. Sono consentiti in via eccezionale impianti produttivi legati all'utilizzazione del suolo (costruzioni facenti parte integrante di attrezzature per attività agricole o estrattive), previa applicazione della procedura di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967 n.765. Per le abitazioni è prescritta la massima densità fondiaria di metri cubi 0.03 per metro quadrato di terreno disponibile. La superficie minima del lotto edificabile è di 5.000 metri quadrati. L'altezza massima per le abitazioni non può superare i 9 metri, mentre per le altre costruzioni a diversa destinazione, l'altezza massima non può superare i metri 15, salvo casi speciali richiesti da tipi particolari di attività produttive, da documentare alla presentazione del progetto. La distanza tra vari corpi di fabbrica non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e mai inferiore a metri 10. Deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. La distanza delle costruzioni dalle strade vicinali non può essere inferiore a 20 metri, misurati dal ciglio della strada. Per il resto vale il D.M. n.1404 del 01.04.1968".

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Torre S. Susanna il 18.06.2024

Giudizio di Conformità:

Attualmente a seguito dell'introduzione in mappa del fabbricato collabente (ex opificio) e dell'attribuzione dell'area di pertinenza la originaria particella censita in Catasto Terreni al fg. 42 p.lla 440 di cui all' Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è divenuta p.lla 857 giusta visura storica per immobile e la particella censita in Catasto Fabbricati 693 sub. 1 anch'essa oggetto dell'Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è divenuta p.lla 849 sub. 2., giusta visura storica per immobile.

Conformità edilizia:

CRITICITA' ALTA: Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla ex p.lla 440 insiste un corpo di fabbrica attualmente privo di copertura censito ai sensi dell'art. 19 della Legge 78/2010 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in Catasto fabbricati con la p.lla 693 sub. 1 cat. D/1 - opificio (oggetto di pignoramento). Detto corpo di fabbrica da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica risulta essere non assentito e pertanto abusivo. Per le condizioni che lo stesso si trova privo di copertura è stato dichiarato in Catasto Fabbricati come fabbricato collabente e identificato con la p.lla 849 sub. 2 (ex p.lla 693 sub. 1). (normativa di riferimento: Programma di Fabbricazione e D.P.R. 380/2001) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi degli art.li 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 per la sanatoria dello stato dei luoghi con una spesa forfettaria stimata oltre ad eventuali oneri concessori e salvo le prescrizioni del PDF di €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo di fabbrica (ex opificio) attualmente privo di copertura in Comune di Torre S. Susanna, contrada Pezza di Timo s.n., attualmente censito nel Catasto fabbricati del Comune di Torre S. Susanna al Fg. 42 p.lla 849 sub. 2 (ex p.lla 693 sub. 1 sull'Atto di Pignoramento)

Conformità catastale:

CRITICITÀ: NESSUNA: Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla p.lla 440 del foglio 42 è stato censito in Catasto Fabbricati ai sensi dell'art. 19 del D.L. 78/2010 da parte dell' Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate l'opificio identificandolo con la p.lla 693 sub. 1. Pertanto si è provveduto ai sensi del suddetto D.L. 78/2010 ad eseguire dapprima la dichiarazione di fabbricato urbano introducendo lo stesso fabbricato sul foglio di mappa ed attribuendo una piccola area di pertinenza per accedere allo stesso come prescritto dall'Ufficio . Detto opificio essendo privo attualmente di copertura, di impianti, infissi con la sola muratura perimetrale è stato dichiarato fabbricato collabente. (normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n.652 e Art. 19 dl 78/2010).

L'immobile attualmente risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato ex opificio censito al Fg. 42 ex p.lla 693 sub. 1, attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 42 p.lla 849 sub. 2

Per l'introduzione in mappa dell'opificio attuale fabbricato collabente, il terreno censito in Catasto Terreni al Fg. 42 p.lla 440 è identificato in Catasto Terreni con la p.lla 857 ed il fabbricato (opificio) censito in Catasto Fabbricati al Fg. 42 p.lla 693 sub. 1 oggetto di pignoramento è attualmente identificato con la p.lla 849 sub. 2

Conformità Urbanistica: CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Programma di Fabbricazione del Comune di Torre S. Susanna)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente ai terreni censiti in Catasto Terreni al Fg. 42 ex p.lla 440 attuale p.lla 857 e p.lla 447

Corrispondenza dati catastali/atto: CRITICITÀ: NESSUNA

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

Attualmente a seguito dell'introduzione in mappa del fabbricato collabente (ex opificio) e dell'attribuzione dell'area di pertinenza la originaria particella 440 del fg. 42 censita in Catasto Terreni e di cui all' Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è identificata con p.lla 857 e la p.lla 693 sub. 1 censita in Catasto Fabbricati anch'essa oggetto dell'Atto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva è identificata con la p.lla 849 sub. 2

Iscrizioni/ trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'esame della documentazione ipocatastale depositata nonché dai riscontri effettuati dal CTU non emergono trascrizioni/iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura della procedura.

Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore e dal fratello comproprietario per la quota di 1/2 della nuda proprietà e dalla propria madre quale usufruttuaria.

- LOTTO TRE:

A) terreno agricolo a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Arciprete s.n.c, frazione agro del Comune di Torre S. Susanna, della superficie commerciale di 10.787,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (Dato Oscurato). Trattasi di un appezzamento di terreno costituito dall'attuale particella catastale 276 (ex p.lla 31) di forma rettangolare, di giacitura pianeggiante, recintato solo per il lato a nord con muratura di pietra a secco, privo di recinzione per i restanti lati. E' coltivato ad uliveto con circa 100 alberi di ulivo, di cui una sessantina di recente impianto di circa 20 anni ed i restanti centenari, tutti affetti da Xylella e pertanto parzialmente seccati e non più produttivi. Tale terreno si trova in una zona inquadrata urbanisticamente "Agricola - E" a circa 2 km dal perimetro abitato del Comune di Torre S. Susanna e si accede percorrendo delle strade vicinali comunali asfaltate che arrivano fino al medesimo terreno al quale si accede direttamente dalla strada vicinale "Arciprete" . Su tale terreno insiste un vecchio fabbricato rurale identificato in Catasto Fabbricati alla p.lla 273 sub. 2 (ex p.lla 246 sub.1). Identificazione catastale: foglio 39 particella 276 (ex p.lla 31) (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 10787, reddito agrario 19,50 €, reddito dominicale 19,50 €, intestato a Dato Oscurato, derivante da Tipo Mappale del 26/06/2024 Pratica n. BR0080016 in atti dal 26/06/2024 per nuova costruzione (n. 80016.1/2024). Per l'introduzione in mappa del fabbricato che insiste sul terreno è stato eseguito il Tipo Mappale, pertanto la originaria p.lla 31 della superficie di Ha 1.08.51 riportata sull'Atto di Pignoramento è attualmente identificata con la p.lla 276 della superficie di Ha 1.07.87. Il terreno presenta una forma rettangolare, giacitura piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto

B) Fabbricato collabente (ex deposito rurale) a TORRE SANTA SUSANNA Contrada Arciprete s.n.c, frazione agro del Comune di Torre S. Susanna, della superficie commerciale di **64,10 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà** (Dato Oscurato)

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale di remota epoca di costruzione, con murature di grosso spessore in pietra a secco e coperture anch'essa in pietra a volte del tipo a botte. Tale fabbricato è costituito da due vani con accessi autonomi dall'esterno che sviluppano una superficie utile interna di mq. 24,94 ed una superficie coperta di mq. 64,10. Esso si trova in precarie condizioni sia statiche che di conservazione e manutenzione, privo di impianti, infissi, pavimenti. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90 – 2,45. Identificazione catastale: foglio 39 particella 273 (ex p.lla 246 sub.1) sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Arciprete snc, piano: terra, intestato a Stasi Francesco, derivante da Variazione del 27/06/2024 - Pratica n. BR0080419 In atti dal 28/06/2024 – Dichiarazione U.I.U. Art. 19 DL 78/2010. Ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 con Dichiarazione di U.I.U. il fabbricato già censito dall'Ufficio del Territorio in Catasto Fabbricati alla p.lla 246 sub.1 categoria C/2 come riportato sull'Atto di Pignoramento è attualmente identificato in Catasto

Fabbricati con la p.lla 273 sub.2 e per le sue caratteristiche e vetustà è stato dichiarato fabbricato collabente categoria F/2.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

Prezzo base: € 10.200,00; Rilancio minimo: € 205,00; Cauzione: € 1.020,00=;

Potrà essere offerto anche **un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base (c.d. “offerta minima”)** e, **quindi, non inferiore ad € 7.650,00=** ai sensi dell'art. 571, co. 2 c.p.c. alle condizioni e conseguenze di cui all'art. 572 co. 3 c.p.c., alle quali si rimanda espressamente.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

-Gestore della vendita telematica: OXANET.IT (con la piattaforma www.garatelematica.it);

-Referente della procedura: Professionista delegato Avv. Angela Apruzzi;

Pratiche edilizie:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Situazione Urbanistica:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E – Agricola. Vedi

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica del

Comune di Torre S. Susanna il 18.06.2024.

Giudizio di Conformità:

Ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 si è proceduto ad eseguire la Denuncia di Variazione e quindi la Dichiarazione di U.I.U. pertanto il fabbricato censito dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate come magazzino/ locale deposito, cat. C/2, al Fg. 39 p.lla 246 sub.1 (come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) è attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 273 sub. 2 con categoria F/2 - fabbricato collabente dato il suo stato di conservazione. Giusta visura storica per immobile. Con la suddetta denuncia sono variati anche i dati del terreno in contrada Arciprete che era censito in Catasto Terreni al Fg. 39, p.lla 31 come riportato nell'Atto di Pignoramento, attualmente censito in Catasto Terreni sempre al Fg. 39 p.lla 276 della superficie di Ha 1.07.87, giusta visura storica per immobile.

Conformità edilizia: CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 1150/1942)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente al vecchio fabbricato rurale attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 273 sub. 2 (ex magazzino/ locale di deposito censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 246 sub.1).

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale edificato antecedentemente il 1942 date le sue caratteristiche e tipologia costruttiva con muratura perimetrale costituita di pietra e secco e copertura anch'essa in muratura con volte del tipo a botte.

Conformità catastale: CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n. 652)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente al vecchio fabbricato rurale attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 273 sub. 2 (ex magazzino/ locale di deposito censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.lla 246 sub.1).

Ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010 si è proceduto ad eseguire la Denuncia di Variazione e quindi la Dichiarazione di U.I.U. pertanto il fabbricato censito dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate come magazzino/ locale deposito con cat. C/2 al Fg. 39 p.la 246 sub.1 (come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare) è attualmente censito in Catasto Fabbricati al Fg. 39 p.la 273 sub.2 con la categoria F/2 - fabbricato collabente dato il suo stato di conservazione.

Conformità Urbanistica: NESSUNA DIFFORMITÀ

Corrispondenza dati catastali/atto:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento

Iscrizioni/ trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'esame della documentazioni ipocatastale depositata nonché dai riscontri effettuati dal CTU non emergono trascrizioni/iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, a cura della procedura.

Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E. in data 11.09.2024 e della perizia di stima a firma del Geom. Leonardo Vecchio, datata 08.07.2024.

Sicchè 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.

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. presso il suo studio, fatte salve la presentazione delle offerte e l'eventuale gara fra gli offerenti.

Tutte le attività 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 designato: **www.garatelematica.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 11.09.2024 e, in ogni caso, contenute nel "Manuale utente" disponibile sul sito del Gestore nonché messo a disposizione dal Ministero della Giustizia.

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 OXANET.IT s.r.l.** all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare.

L'offerta telematica d'acquisto, in bollo da € 16,00, a pena di inammissibilità, 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, 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 il cui IBAN sarà appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale e 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.

L'offerta di acquisto, deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM 32/15. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (PEC-ID) ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del DM 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma digitale a condizione che:

a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n.32/15). L'offerta si intenderà depositata, e quindi a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Pertanto, ai fini della tempestività del deposito, rileva la data e l'ora in cui la ricevuta viene generata.

L'offerta di acquisto deve essere formulata personalmente dall'offerente, salvo che non ricorrano le seguenti ipotesi:

1) Offerta depositata da procuratore legale per persona da nominare

a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c.. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere munito di procura notarile o di scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la presentazione della offerta. Se l'offerta è presentata da parte di procuratore legale per persona da nominare, 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 diverrà definitiva in suo favore).

2) Offerta di più soggetti che intendano presentare una sola offerta congiuntamente.

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

3) Offerta proveniente da minore, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerente dovrà essere la persona autorizzata dall'Autorità Giudiziaria.

4) Offerta proveniente da persona giuridica.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società offerente.

Il presentatore, cioè il depositario dell'offerta secondo le modalità di cui sopra, potrà far pervenire una sola offerta per ciascun lotto e, pertanto, le eventuali offerte successive alla prima saranno dichiarate inammissibili, con la precisazione che la prima offerta sarà considerata quella la cui ricevuta riporta la data e l'ora antecedente a tutte.

Le offerte presentate sono irrevocabili. La busta contenente l'offerta, una volta trasmessa, non potrà più essere modificata o cancellata; la stessa sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata in modo segreto unitamente alla documentazione trasmessa.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta telematica, da effettuarsi personalmente o tramite procuratore legale per persona da nominare, munito di procura notarile, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'indicazione del codice fiscale, lo stato civile e le generalità del coniuge se coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale e, in ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in 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 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 e il termine per il saldo del prezzo e delle spese, decorrente dalla data di aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione, il termine si presume essere di 120 giorni;
- 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 di telefonia mobile ed indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;
- L'eventuale dichiarazione di voler beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

Per le persone fisiche:

- 1) copia fotostatica del proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale;
- 2) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 3) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 4) dichiarazione del regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato, con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

Per le persone giuridiche:

- 5) copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- 6) copia del certificato CCIAA aggiornato non oltre i dieci giorni antecedenti il deposito della offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente;
- 7) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

Per i minori, gli interdetti, gli inabilitati e gli amministrati di sostegno:

- 8) copia del documento d'identità e del codice fiscale di costoro e del soggetto che sottoscrive l'offerta, oltre alla copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 9) copia della contabile del versamento tramite bonifico bancario sul conto del gestore da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 10) atto notorio contenente la richiesta di agevolazioni fiscali;
- 11) dichiarazione sul regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato, con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

Per i soggetti extracomunitari:

- 12) 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 congiuntamente:

- 13) copia, anche per immagine, della procura notarile rilasciata dagli offerenti, oltre ai documenti richiesti per le persone fisiche/persone giuridiche;

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, da versare **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente del gestore telematico OXANET.IT s.r.l. utilizzando il codice **IBAN IT 49H0103079651000011677227 intestato ad Oxanet.it s.r.l. presso Monte dei Paschi di Siena - Filiale di Galatina.**

Il bonifico deve contenere la causale "versamento cauzione" (senza nessun'altra indicazione). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato con congruo anticipo e, comunque, in tempo utile per consentirne l'accredito sul c/c innanzi indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione con l'avvertenza che, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Dopo la vendita, la cauzione versata dai non aggiudicatari sarà loro riaccreditata tempestivamente dal gestore della vendita telematica e, comunque, non oltre cinque giorni, mediante bonifico bancario sul codice IBAN utilizzato per il versamento della cauzione, al netto degli oneri bancari di commissione di bonifico posti a carico dell'offerente.

La cauzione versata sarà invece trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di omesso versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese nel termine fissato.

VERSAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo, dovuto per legge, di € 16,00, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000. Il pagamento del bollo digitale potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi telematici, all'indirizzo **<https://pst.giustizia.it>**

A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal sito <https://pst.giustizia.it> la ricevuta telematica del bollo acquistato per allegarla all'offerta. Nel caso di offerta presentata senza bollo si incorrerà in procedure di recupero coatto, con aggravio di spese e sanzioni.

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE

L'offerta di acquisto può essere pari, superiore o inferiore al prezzo base. In quest'ultimo caso l'offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. deve essere contenuta nel limite massimo del 75% del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione dalla gara.

Con l'avvertenza che, anche una valida offerta minima di partecipazione, nel limite del 75% del prezzo base, sarà dichiarata inefficace e inammissibile, qualora siano state proposte istanze di assegnazione del bene da parte dei creditori. In tale ipotesi sarà ammessa solo l'offerta pari e/o superiore al prezzo base. Nel caso di pluralità di offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base,

qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, si procederà ugualmente all'assegnazione in favore del creditore istante.

Inoltre, in caso di unica offerta inferiore al prezzo base, qualora sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto, si procederà con un nuovo tentativo di vendita.

L'offerta d'acquisto, pertanto, **non è efficace e sarà dichiarata inammissibile** nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine di scadenza sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre il 75% del prezzo base d'asta indicato;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, nella misura e con la tempistica indicata;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze di assegnazione da parte del creditore/i ex art. 588 c.p.c..

L'offerta telematica sarà altresì esclusa nelle seguenti ipotesi:

- se il presentatore deposita più offerte per il medesimo lotto, oltre il limite della prima offerta trasmessa;
- se l'offerta non è sottoscritta digitalmente dall'offerente qualora venga inviata a mezzo PEC ordinaria;
- se trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata dal gestore, qualora non contenga, in calce o in allegato, l'attestazione rilasciata dal gestore che la detta PEC è stata rilasciata previa identificazione del richiedente (fermo restando che questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n.32/2015);
- se, nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita.

MODALITA' OPERATIVE DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA SINCRONA

Gli offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata), parteciperanno alle operazioni di vendita senza comparire innanzi al professionista delegato ma collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto dell'invito è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto della medesima procedura), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale, agli offerenti che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita indicando il nuovo orario previsto.

Il professionista delegato, referente della procedura, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche per verificare la regolarità formale delle offerte e del versamento della cauzione ai fini della ammissione delle offerte pervenute.

In caso di unica offerta valida:

- si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza on line dell'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, l'offerta unica è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante, salvo che il delegato non rimetta gli atti al GE laddove ravvisi una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide proposte per il medesimo bene il professionista delegato indirà la gara telematica a partire dalla offerta più alta, previa acquisizione della adesione degli ammessi alla gara. Nel caso di adesione alla gara, ciascun partecipante potrà effettuare rilanci in aumento nella misura minima indicata nel presente avviso, entro un tempo massimo di UN MINUTO dal rilancio precedente. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

In difetto di adesioni alla gara e/o offerte in aumento, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha depositato l'offerta migliore, anche se offline. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione versata e al tempo del pagamento del versamento del prezzo indicato nella domanda. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono il bene è aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta per primo in ordine di tempo. Laddove invece risulti depositata un'istanza di assegnazione da parte del creditore, l'aggiudicazione potrà avere luogo solo ove l'offerta migliore sia comunque pari o superiore al prezzo base.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data non successiva alla scadenza del deposito della offerta.

Alle operazioni di vendita possono assistere solo i soggetti autorizzati dal Giudice.

IL 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 in cancelleria, in modalità cartacea;

- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione 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, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento e, comunque, una somma non inferiore ad € 1.500,00 **improrogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, (termine perentorio - Cass., n. 11171 del 29/05/2015) mediante bonifici bancari sui conti correnti intestati alla procedura (conto vendita-conto spese), utilizzando i codici IBAN che saranno comunicati dal professionista delegato all'esito della aggiudicazione, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento intestati al Tribunale di Brindisi, **Proc. n. 79/2023 r.g.es. P.D. Avv. Angela Apruzzi**).

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 (Cass. n. 12004/12).

Il prezzo residuo, previo decreto di autorizzazione emesso 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 la rateazione sia stata richiesta nell'offerta di acquisto e ricorrano giustificati motivi.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo ed unitamente a questo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al G.E. o al P.D. le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21.11.2007 n. 231 (Antiriciclaggio), così come previsto dal novellato art. 585 C.p.c. ultimo comma.

Il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che non ha ancora versato il prezzo e le spese, qualora questi ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile aggiudicato a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari 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.

Il mancato deposito del saldo del prezzo, delle spese di trasferimento e della prescritta dichiarazione ex art. 585 c.p.c., ultimo comma, nel termine stabilito, comporterà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà la cauzione a titolo di multa. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà inoltre tenuto al pagamento della differenza tra il suo prezzo di aggiudicazione e il minor prezzo realizzato dalla vendita successiva (art. 587 c.p.c.). Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario, ammesso al versamento rateale, che non ha versato anche una sola rata; in tal caso il giudice dispone la perdita a titolo di multa sia della cauzione che delle rate già versate. Con lo stesso decreto il giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso anticipato di rilasciare l'immobile. Il decreto è attuato dal custode a norma dell'art 560 comma 4 c.p.c..

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura) nonché il 50% del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento, le relative spese generali, Iva e Cap come liquidate dal Giudice. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa (D.M.227/2015). Il professionista delegato emetterà fattura in favore dell'aggiudicatario delle spese e compensi liquidati dal Giudice in suo favore.

All'esito delle predette operazioni, l'eventuale eccedenza delle spese, di trasferimento versate verrà restituita all'aggiudicatario.

Si precisa che, ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al prezzo residuo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo con mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile aggiudicato e, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato in tempo utile. In tale ultima ipotesi le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto in tal caso al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca in favore dell'istituto di credito mutuante.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, all'esito della aggiudicazione, dovrà produrre al professionista delegato la domanda in originale entro la scadenza del termine per il versamento del prezzo.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento, sul Portale delle Vendite Pubbliche, dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e, sul sito di OXANET.IT s.r.l. (www.oxanet.it) anche del verbale di rifissazione e dell'elaborato peritale (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati), oltre che sul mensile NEWSPAPER, almeno 45 giorni prima dei termine per la presentazione delle offerte.

AVVERTE

Che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nella relazione peritale in atti e che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio professionale, ad esclusione del deposito telematico delle offerte e delle operazioni di vendita che saranno svolte in Tribunale.

RENDE NOTO

Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta in data 08.07.2024 dal Geom. Leonardo Vecchio, esperto stimatore nominato dal Giudice, e depositata 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 la 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 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40 co. 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario. L'offerente, con il deposito dell'offerta di acquisto, agli effetti del D.M. 22.01.2008 n.37 e del D. lgs. n. 192/2005, avendo preso visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa pertanto la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, le cui incongruenze 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, nè 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto, di ciò, si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it e www.astalegale.net.

ASSISTENZA

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura) cui rivolgersi per informazioni relative al bene posto in vendita.

Per quanto invece attiene la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica OXANET.IT s.r.l. inviando una e-mail all'indirizzo mail info@oxanet.it (pec: oxanet@messaggipec.it) oppure contattando i numeri 0836-569986 / 0836-569675 dalle ore 09,00 alle ore 18,00 di tutti i giorni, esclusi sabato, festivi e prefestivi

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it>), oppure contattando il P.D. e Custode Giudiziario, **Avv.**

Angela Apruzzi con studio in Pezze di Greco di Fasano (Br) alla via S. Quasimodo civ. 8
(tel./fax 080/4897123, 333/2950662 e-mail: angela.apruzzi@libero.it PEC:
apruzzi.angela@coabrindisi.legalmail.it) oltre ad essere direttamente acquisite sul sito
www.tribunale.brindisi.giustizia.it appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di
Brindisi.

Fasano - Brindisi, 20 luglio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Angela Apruzzi