Avv. GIUSEPPE ANGLANI
Via Francesco Rodio n. 113 – 72017 OSTUNI (BR)
anglani.giuseppe@coabrindisi.legalmail.it
c.f.NGLGPP72H19G187N - p. i. 02012720740
Tel. e Fax 0831.339354

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
(ai sensi degli artt. 490, 570, .591 bis c.p.c. e 21 D.M. n. 32 del 2ti.2.2015)

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 203/2019 R.G.E.I. promossa da Siena NPL 2018 s.r.l.

Il sottoscritto **Avv. Giuseppe Anglani**, con studio in Ostuni (BR) alla via Francesco Rodio n. 113, professionista delegato e referente della procedura esecutiva indicata in epigrafe,

- vista l'ordinanza di vendita delegata ex art. 591 *bis*, co. 2, c.p.c., emessa il 27.11.2020 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brindisi, **dott. Stefano Sales**, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 203/2019 R.G.E.I.;
- visto l'art. 569, co. 3, c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. n. 59 del 3 maggio 2016;
- visti gli artt. 591 bis, 570 e 571 c.p.c.;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica IT AUCTION s.r.l., ora Neprix s.r.l., che opererà con il proprio portale;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- visto il verbale di vendita telematica del 16.05.2022;
- visto il provvedimento del G.E. del 03.06.2022;

RENDE NOTO

agli interessati, tranne il debitore, che il **giorno 21.11.2022 alle ore 11:30** e seguenti, presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, avrà luogo, previo esame delle buste telematiche pervenute e della deliberazione sull'offerta *ex* art. 572 c.p.c., la **vendita senza incanto con modalità sincrona telematica** come di seguito descritta e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, successive integrazioni e relativi allegati, ivi compreso quello delle **"Modalità partecipazione vendita telematica"**, allegato anche al presente avviso di vendita, degli immobili di seguito indicati.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto esclusivamente in modalità telematica, è fissato entro e non oltre le **ore 23:59 del giorno 18.11.2022** con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentire l'accredito sul c/c appresso indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.

LOTTO N. 15

Piena proprietà dell'appartamento sito in MESAGNE, Via Agrigento 60, primo piano – interno 15, della superficie commerciale di 87,22 mq e del box singolo della superficie commerciale di 12,97 mq.

L'appartamento è sito al primo piano di un edificio ubicato in Via Agrigento, 60, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B. All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box.

Il box auto, identificato con l'interno n. 17, è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 17,62 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante.

Il lotto n. 15 è così censito in catasto fabbricati di Mesagne:

- appartamento: foglio 54 particella 2147 sub 22, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita Euro 418,33, indirizzo catastale: via da denominare piano 1, int. 15, scala B;
- box: foglio 54 particella 2147 sub 65, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita Euro 33,88, indirizzo catastale: via Etna S1, piano: S1.

Prezzo base: **Euro 27.371,06**
Offerta minima di partecipazione: **Euro 20.528,29**
Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo in caso di gara: **Euro 550,00**
Gestore della vendita telematica: **Abilio s.p.a.** (già Neprix s.r.l.)
Referente della procedura: **Professionista Delegato avv. Giuseppe Anglani**
Stato di detenzione: l'immobile risulta libero.

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Pratiche edilizie e situazione urbanistica: dalla relazione di stima del CTU, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it, risulta: Variante al permesso a costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a*******per lavori di trasformazione al P.S. di n. 4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Permesso di costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a *******, per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al pianto interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. *******, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259.
Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme.
Conformità catastale: l'immobile risulta conforme.
Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.
Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme.
Altre conformità: conformità tecnica impiantistica: l'immobile risulta conforme.

LOTTO N. 20

Piena proprietà dell'appartamento sito in MESAGNE, Via Agrigento 60, secondo piano – interno 20, della superficie commerciale di 106,92 mq e del box singolo della superficie commerciale di 12,69 mq.
L'appartamento è sito al secondo piano di un edificio ubicato in Via Agrigento, 60, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B. All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box.
Il box auto, identificato con l'interno n. 30, è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 16,70 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante.
Il lotto n. 20 è così censito in catasto fabbricati di Mesagne:
- appartamento: foglio 54 particella 2147 sub 27, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 460,16, indirizzo catastale: via da denominare piano 2, int. 20, scala B;
- box: foglio 54 particella 2147 sub 57, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita Euro 33,88, indirizzo catastale: via Etna S1, piano: S1.

Prezzo base: **Euro 32.406,18**
Offerta minima di partecipazione: **Euro 24.304,64**
Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo in caso di gara: **Euro 650,00**
Gestore della vendita telematica: **Abilio s.p.a.** (già Neprix s.r.l.)
Referente della procedura: **Professionista Delegato avv. Giuseppe Anglani**
Stato di detenzione: il lotto risulta libero.
Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

- Altre limitazioni d'uso: nessuno.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica: dalla relazione di stima del CTU, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it, risulta: Variante al permesso a costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a*******per lavori di trasformazione al P.S. di n. 4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Permesso di costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a *******, per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al pianto interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. *******, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259.
Conformità edilizia: l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta realizzato all'interno del vano soggiorno-sala pranzo-cucina un setto in cartongesso (parete attrezzata) tra l'ambiente soggiorno e l'ambiente cucina; tale setto non è riportato negli elaborati di Variante al Progetto approvati dal Comune (normativa di riferimento: TU Edilizia 380/2001).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
Costi di regolarizzazione:
Oneri per istruttoria, sanzione amministrativa e spese tecniche correlate: €.1.500,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Conformità catastale: l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale in atti non è indicato il setto in cartongesso esistente tra ambiente soggiorno ed ambiente cucina. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Introduzione in atti di planimetria catastale rettificata
Costi di regolarizzazione:
Oneri per introduzione in atti planimetria catastale e spese tecniche correlate: €.300,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.
Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme.
Altre conformità: conformità tecnica impiantistica: l'immobile risulta conforme.

LOTTO N. 26

Piena proprietà dell'appartamento sito in MESAGNE, Via Etna 67, terzo piano – interno 26, della superficie commerciale di 93,28 mq e del box singolo della superficie commerciale di 12,01 mq.

L'appartamento è sito al terzo piano, di un edificio, ubicato in Via Etna 6,7, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala A. All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box.
Il box, identificato con l'interno n. 22, è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte; la superficie netta è di circa 19,27 mq ed ha accesso dall'area di manovra antistante.
Il lotto n. 26 è così censito in catasto fabbricati di Mesagne:
- appartamento: foglio 54 particella 2147 sub 33, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 460,16, indirizzo catastale: via Etna piano 3, int. 26, scala A;
- box: foglio 54 particella 2147 sub 54, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, rendita Euro 38,11, indirizzo catastale: via Etna, piano S1

Prezzo base: **Euro 36.331,98**
Offerta minima di partecipazione: **27.248,99**
Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: **730,00**
Gestore della vendita telematica: **Abilio s.p.a.** (già Neprix s.r.l.)
Referente della procedura: **Professionista Delegato avv. Giuseppe Anglani**
Stato di detenzione: l'immobile risulta libero.
Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Pratiche edilizie e situazione urbanistica: dalla relazione di stima del CTU, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it, risulta: Variante al permesso a costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a*******per lavori di trasformazione al P.S. di n. 4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Permesso di costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a *******, per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al pianto interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. *******, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259.
Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme.
Conformità catastale: l'immobile risulta conforme.
Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.
Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme.
Altre conformità: conformità tecnica impiantistica:
Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici: L'immobile risulta **conforme**.
Impianto di distribuzione gas metano: manca parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

LOTTO N. 28

Piena proprietà dell'appartamento sito in MESAGNE, Via Agrigento 60, terzo piano – interno 28, della superficie commerciale di 128,22 mq e del box doppio della superficie commerciale di 12,38 mq.

L'appartamento è sito al terzo piano di un edificio ubicato in Via Agrigento, 60, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B. All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box.
Il box auto, identificato con l'interno n. 18, è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 24,61 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante.
Il lotto n. 28 è così censito in catasto fabbricati di Mesagne:
- appartamento: foglio 54 particella 2147 sub 35, categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita Euro 585,66, indirizzo catastale: via da denominare piano 3, int. 28, scala B;
- box: foglio 54 particella 2147 sub 66, categoria C/6, classe 8, consistenza 22 mq, rendita Euro 46,58, indirizzo catastale: via Etna S1, piano: S1.

Prezzo base: **Euro 48.072,16**
Offerta minima di partecipazione: **Euro 36.054,12**

Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo in caso di gara: **Euro 970,00**
Gestore della vendita telematica: **Abilio s.p.a.** (già Neprix s.r.l.)
Referente della procedura: **Professionista Delegato avv. Giuseppe Anglani**
Stato di detenzione: il lotto risulta libero.
Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Pratiche edilizie e situazione urbanistica: dalla relazione di stima del CTU, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it, risulta: Variante al permesso a costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a*******per lavori di trasformazione al P.S. di n. 4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Permesso di costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a *******, per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al pianto interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. *******, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259.
Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme.
Conformità catastale: l'immobile risulta conforme.
Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.
Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme.
Altre conformità: conformità tecnica impiantistica:
Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici: L'immobile risulta **conforme**.
Impianto di distribuzione gas metano: manca parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

LOTTO N. 29

Piena proprietà dell'appartamento sito in MESAGNE, Via Agrigento 60, terzo piano – interno 29, della superficie commerciale di 76,19 mq e del posto auto coperto della superficie commerciale di 6,88 mq.

L'appartamento è sito al terzo piano di un edificio ubicato in Via Agrigento, 60, che si sviluppa su n.4 piani in elevazione. L'accesso all'immobile è garantito dall'atrio sito al piano terra della Scala B. All'edificio è possibile accedere sia dagli accessi principali delle due scale, le quali sono comunicanti a mezzo di una corte interna scoperta che mette in comunicazione le due ali d'edificio; inoltre è possibile accedervi anche dalla zona condominiale adibita a posti auto scoperti ubicata sul lato Nord (solo accesso alla scala A), ed ancora vi è accesso carrabile da Via Etna, 65 a mezzo di rampa e cancello automatico che porta al piano interrato ove trovano luogo i box.
Il posto auto, identificato con l'interno n. 15, è ubicato al piano interrato dell'edificio ospitante il lotto in questione e di cui lo stesso box fa parte. La sua superficie netta è di circa 14,66 mq. Ha accesso dall'area manovra antistante.
Il lotto n. 29 è così censito in catasto fabbricati di Mesagne:
- appartamento: foglio 54 particella 2147 sub 36, categoria A/3, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 292,83, indirizzo catastale: via da denominare piano 3, int. 29, scala B;
- posto auto: foglio 54 particella 2147 sub 53, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita Euro 31,76, indirizzo catastale: via Etna S1, piano: S1.

Prezzo base: **Euro 28.108,72**

Offerta minima di partecipazione: **Euro 21.081,54**
Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo in caso di gara: **Euro 570,00**
Gestore della vendita telematica: **Abilio s.p.a.** (già Neprix s.r.l.)
Referente della procedura: **Professionista Delegato avv. Giuseppe Anglani**
Stato di detenzione: il lotto risulta libero.
Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Pratiche edilizie e situazione urbanistica: dalla relazione di stima del CTU, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it, risulta: Variante al permesso a costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a*******per lavori di trasformazione al P.S. di n. 4 posti auto in altrettanti box auto e divisione in due unità abitative dell'appartamento denominato "interno 2" nel progetto originario e lievi spostamenti delle tramezzature interne, presentata il 08/05/2013 con il n. 10347 di protocollo, rilasciata il 08/07/2013 con il n. 131/2013 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Permesso di costruire n. 93/2009 e successive varianti, intestata a *******, per lavori di nuova costruzione di un complesso immobiliare, da adibire a box auto (n.31) al pianto interrato e ad abitazioni (n.31) al piano terra, primo, secondo e terzo (Via Etna-Via Agrigento), presentata il 22/07/2009 con il n. 18979 di protocollo, rilasciata il 16/08/2010 con il n. 166 di protocollo, agibilità del 21/03/2014 con il n. 7259 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale n. 2049-2050-2052-2063, ovvero alle originarie particelle del Catasto Terreni sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare, successivamente identificato alla particella 2147.
Si specifica che l'Amministrazione Comunale, a fronte della richiesta di agibilità pervenuta in data 09.01.2014 al n. 443, non ha dato alcun riscontro entro 60 giorni, pertanto l'Ing. *******, in qualità di tecnico abilitato, attesta l'agibilità dell'intero complesso immobiliare in data 21.03.2014, depositandola presso il Comune al n. 7259.
Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme.
Conformità catastale: l'immobile risulta conforme.
Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.
Corrispondenza dati catastali/atto: l'immobile risulta conforme.
Altre conformità: conformità tecnica impiantistica:
Impianto elettrico, idrico e di scarico reflui domestici: L'immobile risulta **conforme**.
Impianto di distribuzione gas metano: manca parte della tubazione di collegamento dal quadro contatori su strada sino all'appartamento; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripristino degli impianti; la stima dell'importo dei lavori è scomputata (o sul prezzo unitario o a corpo) dal prezzo del Lotto in questione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

******

Gli immobili – posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, per come pervenuti all'espropriato – sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica a firma del C.T.U., ing. Giuseppe Barbarito, del 28/09/2020 depositata agli atti della procedura e pubblicata sia sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it che sul quello www.astalegale.net, che, comunque, dev'essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita perché gli è vietato, potrà presentare un'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni ivi i riportate e, peraltro, allegate alla ordinanza di vendita. Nella pagina web ministeriale https://pvp.giustizia.it/pvp/ è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it e richiamabile anche mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare.
L'offerta telematica di acquisto deve essere trasmessa dal c.d. presentatore dell'offerta entro le ore 23:59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resto

fermo, quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita, originariamente fissata, escluso il sabato.
Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dsgia@giustiziacert.it**, per il tramite di casella di p.e.c. ordinaria, previa apposizione della firma digitale, ovvero mercé una casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", che non richiede la sottoscrizione con firma digitale, quando sarà operativa quest'ultima modalità di invio.
L'offerta di acquisto, in bollo da Euro 16,00, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente ovverosia 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 presta 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 ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 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 eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).
L'offerta si intenderà depositata e quindi a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero, la ricevuta 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) <u>offerta depositata da procuratore legale per persona da nominare</u> a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In tale ipotesi il procuratore legale deve essere munito di procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la presentazione della offerta;
2) <u>offerta di più soggetti che intendano presentare una sola offerta congiuntamente.</u> In tale ipotesi gli offerenti devono rilasciare procura, nelle ferme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, a favore dell'offerente che firmerà digitalmente 1'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) <u>offerta proveniente da minore, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno.</u> Nell'ipotesi in cui l'offerente è un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerente dovrà essere la persona autorizzata dall'Autorità Giudiziaria;
4) <u>offerta proveniente da persona giuridica.</u> Nell'ipotesi in cui l'offerente è una persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società.
Il presentatore, cioè il depositario dell'offerta secondo le modalità di cui sopra, per ciascun lotto potrà far pervenire una sola offerta e, pertanto, dopo il deposito della prima offerta, le eventuali offerte successive saranno dichiarate inammissibili con la precisazione che la prima offerta e quella giunta secondo la ricevuta generata in data e orario antecedente a tutte le altre presentate dalle stesso presentatore.
Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile procedere alla sua modifica o cancellazione, e sarà acquisita dal portale e conservata in modo segreto, unitamente alla documentazione trasmessa.

Contenuto dell'offerta

Ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere compilata in ogni sua parte e, in particolare, dovrà indicare:
l) i dati identificativi dell'offerente con l'indicazione 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 dallo 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 assegnate, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4) il numero del lotto;
5) il referente della procedura;

7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8) il prezzo o offerto che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
9) il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese, decorrenti dall'aggiudicazione, che non dovrà essere superiore a 120 giorni (termine questo sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali ma non prorogabile); in mancanza di indicazione si presume il termine di 120 giorni;
10) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
11) l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
12) recapito di telefonia mobile e indirizzo email ove ricevere le comunicazioni per le vie brevi;
13) dichiarazione di volere beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto del bene posto in vendita.
All'offerta dovranno essere allegati

- **per le persone fisiche**:

1) copia fotostatica de1 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, 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**:

1) copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante;
2) copia del certificato CCIAA aggiornato non oltre i dieci giorni antecedenti il deposito della offerta dal quale risulti la costituzione della società e i poteri dell'offerente;
3) 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**:

1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale di costoro e del soggetto che sottoscrive l'offerta, oltre la copia conforme del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
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 sul regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato con la precisazione che, nel caso di comunione legale dei beni, va allegata anche la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- **per i soggetti extracomunitari**:

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**:

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

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica deve provare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari o superiore al l0% del prezzo offerto, da versare esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore telematico Abilio s.p.a. IBAN: IT19R0339512900052001112666, BIC ITTPIT2MXXX., indicando come causale quanto previsto in ordinanza.
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 dagli offerenti con congruo anticipo e, comunque, in tempo utile per consentire 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 agli stessi 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 importi bancari di commissione di bonifico posti a carico dell'offerente.
L'importo della cauzione versata sarà invece trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di inadempimento nel

versamento del prezzo di aggiudicazione.

Versamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale dev'essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici. A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal PST la relativa ricevuta telematica. L'offerente allega la suddetta ricevuta e il file offerta in formato p7m alla PEC del Ministero. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravi 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, qua1oira 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 partecipano alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, ugualmente si procedura 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 a 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 innanzi indicata;
- se è inferiore di oltre il 75% del prezzo base d'asta indicato;
- 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.;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita,

nella misura e con la tempistica indicata.

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 p.e.c. 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, D.M. n. 32/2015);
- se nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il professionista delegato non riscontri l'accredito della somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente del gestore della vendita

Modalità operative di svolgimento dell'asta telematica sincrona

Gli offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale (atto pubblico e 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 del portale, agli offerenti che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

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

In caso di unica offerta valida:

- si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza on line dell'offerente se l'univa offerta è valida;

– se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, l'offerta unica è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il caso il bene verrà assegnato al prezzo base d asta al creditore istante, a meno che il delegato non rimetta glia atti al G.E. laddove ravvisi la seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide proposte per il medesimo bene il professionista delegato indirà la gara telematica a partire dall'offerta più alta, previa acquisizione 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 risulta inferiore al prezzo base d'asta non si farà luogo all' aggiudicazione ma si procederà, in ogni caso all'assegnazione.
In difetto di adesione alla gara o di offerte in aumento, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ha depositato l'offerta migliore, anche se off line. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione versata e al tempo del pagamento 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 notarile, rilasciata in data non successiva alla scadenza del deposito dell'offerta.
Alle operazioni di vendita possono **assistere solo** i **soggetti autorizzati dal Giudice.**

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi 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 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 le 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 Euro 1.500,00, **improrogabilmente** entro 120 giorni dall'aggiudicazione 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 dell'aggiudicazione, ovvero medianti due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al presso residuo, l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento) intestati a "Tribunale di Brindisi, proc. es. n. 203/2019 P.D. avv. Giuseppe Anglani".
Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione e per il pagamento del prezzo residuo delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali (Cass. n. 12004/2012)
Il prezzo residuo potrà essere versato ratealmente, previo decreto ‹li autorizzazione emesso dal G.E. , 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.
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 e intermediari finanziari che svolgano 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 percento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal delegato su autorizzazione del giudice, entro trenta giorni dall'adozione

del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Il mancato deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento nel termine stabilito, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà la cauzione a titolo di multa.

In caso di successiva vendita del bene un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà, inoltre, tenuto al pagamento della differenza tra il suo prezzo di aggiudicazione e il minor presso realizzato dalla vendita successiva (art. 587 c.p.c.). Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario, ammesso al versamento *rateale,* che non abbia 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) e la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, Iva e Cap come liquidati da G.E. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa (D.M. 227/2015) Il professionista delegato emetterà fattura in favore dell'aggiudicatario delle spese e compensi liquidati dal giudice in suo favore.

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

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

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

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito complessivo dell'Istituto stesso.

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio anche a mezzo fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e per ciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Disciplina della pubblicità delle vendite delegate

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante l'inserimento sul Portale Vendite Pubbliche dell'ordinanza e avviso di vendita, sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it e su quelle di Asta1egale.net anche del verbale di rifissazione e dell'elaborato peritale (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati), oltre che sul mensile Newspaper, almeno 45 giorni prima del termine per fa presentazione delle offerte.

AVVERTE

che la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, ne1l'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 cancellaria davanti al Giudice, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio domicilio professionale, ad esclusione delle offerte e delle operazioni di vendite che saranno svolte in Tribunale.

RENDE NOTO

che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore nominato dal Giudice, depositata agli atti della procedura e da intendersi qui richiamata per intero e trascritta, della quale l'offerente deve prendere visione anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico /catastali per una compiuta illustrazione degli stessi. Per quanto concerne la regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazione e gli accertamenti operati dall'estimatore con l'avvertenza che eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati nel termine di centoventi 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, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita 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 considerate, anche se occulti e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che , se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet **www.tribunale.brindisi.giustizia.it** e **www.astalegale.net**.

ASSISTENZA

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

Per quanto invece attiene la richiesta di supporto tecnico per l'invio dell'offerta di partecipazione alla vendita telematica, gli utenti possono ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica inviando una email all'indirizzo info@abilio.com oppure contattando l'assistenza all'utenza al numero **0546.1915197** dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00.

******

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni sul bene posto in vendita e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – https://pvp.giustizia.it/), contattando il Custode Giudiziario, avv. Giuseppe Anglani (email avvgiuseppeanglani@gmail.com – p.e.c. anglani.giuseppe@coabrindisi.legalmail.it – tel. 0831.339354 – mob. 333.6369023).

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

Brindisi, lì 25.07.2022

Il Professionista Delegato
avv. Giuseppe Anglani