

Avviso di vendita telematica**TRIBUNALE DI BRINDISI**

G.E. DOTT. F. GILIBERTI
 PROCEDURA ESECUTIVA N.113/2024 R.G.E.
 Custode Giudiziario Avv. Flora Pecoraro
 Tel: 347.0353533- E- Mail: flora.pecoraro@yahoo.it

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Flora Pecoraro, con studio in Torre Santa Susanna (BR), alla Via G. Marconi, n. 7B,
**Cell. 347/0353533, P.E.C.: pecoraro.flora@coabrindisi.legalmail.it, e-mail:
 flora.pecoraro@yahoo.it**, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal
 Tribunale con ordinanza del 17.07.2025

AVVISA

che il **giorno 24.11.2025, alle ore 10,00**, (L'eventuale gara tra gli offerenti verrà avviata dal
 delegato subito dopo aver terminato la deliberazione sulle offerte pervenute e terminerà il quinto
 giorno successivo, l'**01/12/2025**, nel medesimo orario in cui è iniziata), tramite la piattaforma
www.garatelematica.it, relativa al gestore OXANET.IT S.R.L., procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel
 rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del
 Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile

LOTTO 1

**Piena proprietà di immobile sito nell'agro di Carovigno (BR), alla Contrada "Morgicchio" o
 "Bufalaria", snc.**

INDIVIDUAZIONE LOTTO**A**

ABITAZIONE IN VILLINO al piano **TERRA**, sita nell'agro di **Carovigno (BR)**, alla
 Contrada **"Morgicchio" o "Bufalaria"**, snc, con accesso autonomo dal terreno circostante su



Avviso di vendita telematica

strada interpoderale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato ***
DATO OSCURATO ***.

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **1**,
categoria A/7, classe U, consistenza 5 vani, rendita catastale € 529,37;

indirizzo catastale: **Contrada Bufalaria snc**;

piano: **TERRA**;

intestato a: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO
OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.**2960**, Raccolta n.968, a rogito
del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996
al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996,
Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

**(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELLA P.LLA 1818 SUB 1, DALL'IMPIANTO
MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI).**

1 - C.T. – Foglio 24 particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del
05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m²**, dati derivanti da:
FRAZIONAMENTO del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE
DI PARTE**);

2 - C.F. – Foglio 24 p.lla **1818** sub **1**, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita
catastale € 529,37, dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del **27/09/1995** in atti dal 29/09/1995 (n.
4668.1/1995);

3 - C.F. – Foglio 24 p.lla **1818** sub **1**, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita
catastale € 529,37, dati derivanti da: **CLASSAMENTO** del 27/09/1995 in atti dal 01/10/1998
PIANO STRAORDINARIO ATTIVITÀ 98 (n. 4668.1/1995) Notifica in corso con protocollo n.
4925 del 05/10/1998, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);

4 - C.F. – Foglio 24 p.lla **1818** sub **1**, Totale: 100m², Totale escluse aree scoperte: 93m², dati
derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data
di presentazione 27/09/1995, prot. n. 000004668, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

B

LOCALE GARAGE al piano **TERRA**, sito nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada
“Morgicchio” o **“Bufalaria”**, snc, con accesso autonomo dal terreno circostante su strada
interpoderale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato *** DATO
OSCURATO ***.

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **2**,
categoria C/6, classe 4, consistenza 57 m², rendita catastale € 103,03;



Avviso di vendita telematica

indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

piano: **TERRA**;

intestato a: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (BR) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.2960, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELLA P.LLA 1818 SUB 2, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.T. - Foglio **24** particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del 05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m²**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

2 - C.F. - Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 57m², Rendita catastale € 103,03, dati derivanti da: **COSTITUZIONE** del 27/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n. 4668.1/1995);

3 - C.F. - Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 57m², Rendita catastale € 103,03, dati derivanti da: **CLASSAMENTO** del 27/09/1995 in atti dal 01/10/1998 **PIANO STRAORDINARIO ATTIVITÀ 98** (n. 4668.1/1995) Notifica in corso con protocollo n. 4925 del 05/10/1998, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**);

4 - C.F. - Foglio **24** p.lla **1818** sub **2**, Totale: 57m², dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/09/1995, prot. n. 000004668, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

C

SPIAZZO PERTINENZIALE COMUNE, nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada "**Morgicchio**" o "**Bufalaria**", con accesso autonomo dal terreno circostante su strada interpodereale, per la quota di 1/1 della piena proprietà in carico al debitore esecutato *** DATO OSCURATO ***;

Identificazione catastale: **CATASTO FABBRICATI** - Foglio **24** particella **1818** sub **3**;

indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

piano: **TERRA**;

intestato a: **BENE COMUNE NON CENSIBILE - PARTITA SPECIALE "A"**;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.2960, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996

Avviso di vendita telematica

al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DEL **B.C.N.C.**, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.T. – Foglio **24** particella **1818** (ex p.lla 127/b già in atti dall'impianto meccanografico del 05/02/1977), qualità **ENTE URBANO** superficie catastale **833m²**, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

2 - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **3**, BENE COMUNE NON CENSIBILE – PARTITA SPECIALE “A” dati derivanti da: COSTITUZIONE del 27/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n. 4668.1/1995) piazzale comune ai sub 1 e 2;

3 - C.F. – Foglio **24** p.lla **1818** sub **3**, BENE COMUNE NON CENSIBILE – PARTITA SPECIALE “A” dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/04/2015 Pratica n. BR0071317 in atti dal 27/04/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43201.1/2015), (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

AREA DI PERTINENZA SCOPERTA ED "ESCLUSIVA" DELL'ABITAZIONE, IMPROPRIAMENTE CENSITA' COME BENE COMUNE, POICHE' IL FABBRICATO È COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE, E PERTANTO VA CONSIDERATA NEL CLASSAMENTO E NELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELL'UNITÀ ABITATIVA. - QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E MASSIMARIO – CIRCOLARE N.2/E ROMA 01 FEBBRAIO 2016.

D

TERRENO AGRICOLO pertinenziale, di qualità uliveto e seminativo (*asservito alla volumetria del fabbricato con atto d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio DE LAURENTIIS Paolo in Ostuni, Repertorio n.10.889 del 02/07/1990, registrato a Ostuni il 05/07/1990 al n.348, trascritto a Brindisi il 16/07/1990 ai nn.10606-9457 Registro Generale e Particolare*), sito nell'agro di **Carovigno** (BR), alla Contrada “**Morgicchio**” o “**Bufalaria**”, con accesso diretto dalla strada interpodereale, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in carico al debitore esecutato ***** DATO OSCURATO ***** .

1 - Identificazione catastale: **CATASTO TERRENI** - Foglio **24** particella **1817**, porzione AA qualità **ULIVETO** classe 4[^], porzione AB qualità **SEMINATIVO** classe 5[^], totale superficie catastale **4.832m²**, reddito dominicale € 6,60, reddito agrario € 7,48;

Avviso di vendita telematica

2 - Identificazione catastale: **CATASTO TERRENI** - Foglio **24** particella **719**, porzione AA qualità **ULIVETO** classe 4[^], porzione AB qualità **VIGNETO** classe 3[^], totale superficie catastale **5.075 m²**, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 11,86;

indirizzo catastale: **CONTRADA BUFALARIA**;

intestato a: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (BR) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** (1) Proprietà per 1/1;

dati derivanti da: **DONAZIONE** del **20/12/1995**, Repertorio. n.**2960**, Raccolta n.968, a rogito del Notaio **LAPELOSA Deodato** con sede in **Carovigno** (BR), registrato a Ostuni il 05/01/1996 al n.80 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi il 17/01/1996, Registro Generale n.770 e Registro Particolare n.687.

COERENZE "LOTTO 1":

Dalle risultanze catastali, il perimetro delle p.lle 1817-1818 e 719 che costituiscono il "LOTTO 1" confina a:

- **NORD**, con il terreno catastalmente identificato al numero di p.lla **2377**, intestato a *** DATO OSCURATO ***, o suoi aventi causa;
- **EST**, con la strada interpodereale;
- **SUD**, con il terreno catastalmente identificato al numero di p.lla **1792**, intestato a *** DATO OSCURATO ***, o suoi aventi causa, nonché l'adiacente p.lla **1791**, intestata a *** DATO OSCURATO *** o suoi aventi causa;
- **OVEST**, con la strada interpodereale.

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 1817, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI).

1 - C.T. – Foglio **24** particella **127**, qualità **SEMINATIVO** classe 5[^], superficie catastale 5.665m², reddito dominicale € 5,27 reddito agrario € 7,31, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 05/02/1977;

2 - C.T. – Foglio **24** particella **1817**, qualità **SEMINATIVO** classe 5[^], superficie catastale 4.832m², reddito dominicale € 4,49 reddito agrario € 6,24, dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO** del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 2541.1/1995), (**VARIAZIONE DI PARTE**);

3 - C.T. – Foglio **24** particella **1817**, qualità **ULIVETO** classe 4[^], qualità **SEMINATIVO** classe 5[^], tot. superficie catastale 4.832m², reddito dominicale € 6,60 reddito agrario € 7,48, dati derivanti da: **TABELLA DI VARIAZIONE** del 07/03/2007 Pratica n.BR0044546 in atti dal 07/03/2007 **TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006**

Avviso di vendita telematica

(n. 3577.1/2007) Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

(STORIA CATASTALE CENSUARIA, DELL'ODIERNA P.LLA 719, DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO, ALLA DATA DI ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI)

1 - C.T. – Foglio 24 particella **719**, qualità VIGNETO classe 3[^], superficie catastale 5.075m², reddito dominicale € 44,56 reddito agrario € 36,69, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 05/02/1977;

2 - C.T. – Foglio 24 particella **719**, qualità ULIVETO classe 4[^], qualità VIGNETO classe 3[^], tot. superficie catastale 5.075m², reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 11,86, dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007, Pratica n. BR0307249 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.30724.1/2007).

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune, (**VARIAZIONE D'UFFICIO**).

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dall'esecutato, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi, dall'impianto meccanografico alla data di acquisizione dei certificati, non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello.

Carovigno rientra nell'elenco dei comuni con territorio "**non gravato da usi civici**" aggiornato a dicembre 2020 "*usi civici - Regione Puglia*" (Legge 16 giugno 1927, n.1766, R.D. 26 febbraio 1928, n.332 e L.R. n.7/98).

L'immobile non ricade sul suolo demaniale.

L'edificio presente, sviluppa un piano fuori terra e nessun piano interrato (*ad esclusione della riserva idrica interrata sottostante il garage*). Dalla documentazione rinvenuta agli atti amministrativi, le opere di edificazione dell'abitazione oggetto di sanatoria edilizia, già evincibili dalle riprese aeree dell'anno **1988**, iniziarono presumibilmente tra gli inizi e la seconda metà degli anni 80, mentre l'adiacente garage ed il forno nello spiazzo pertinenziale, iniziarono nel **1990**, con regolare concessione edilizia, per essere ultimati nel **1995**, come da planimetrie catastali depositate. Le opere sprovviste dei titoli edilizi, iniziarono nell'anno **2004**, come da denuncia di inizio attività (NULLA), ampliate nel **2007**, ed ultimate nel **2012** (*riprese aeree google e geoportale cartografico nazionale*).

NOTE PER L'AGGIUDICATARIO

LA DEFINIZIONE DI UN UNICO LOTTO NELL'ALLESTIMENTO DELLA RELAZIONE PERITALE DEL TERRENO, IDENTIFICATO DALLE P.LLE 1817 E 719, PUR ESSENDO

Avviso di vendita telematica

GIÀ DIVISE, OVVERO ENTRAMBE DOTATE DI ACCESSI INDIPENDENTI SU STRADA INTERPODERALE, È GIUSTIFICATO DALLA PRESENZA DELLA FOSSA SETTICA INTERRATA, NON EVINCIBILE IN LOCO, MA RAPPRESENTATA SULLA DIVIDENTE CATASTALE DELLE SUDDETTE P.LLE 1817 E 719, NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA C.E. IN VARIANTE N.494 DEL 31/10/1990. ENTRAMBE SONO STATE ASSERVITE ALLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO DEFINITO DAI CORPI "A" E "B", CON ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO, ROGATO DAL NOTAIO DE LAURENTIIS DI OSTUNI, REP. N.10.889 DEL 02/07/1990, E PERTANTO DESTINATE ALL'USO AGRICOLO. ALCUNI MANUFATTI PRECARI, REALIZZATI CON TETTOIE IN PANNELLI COIBENTATI, E LAMIERA IN ETERNIT, PRESENTI SUL POSTO IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO, ELENCATI NELLE VOCI 8.1 E 8.2 DEI GIUDIZI DI CONFORMITÀ, NON ESSENDO SANABILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, SONO STATI ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE DI STIMA DEL "LOTTO 1".

IL C.T.U. RENDE NOTO ALTRESI', CHE NELLA VALUTAZIONE DI STIMA DEL "LOTTO 1", È COMPRESA LA SUPERFICIE DEL PIAZZALE COMUNE, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI CON L'IDENTIFICATIVO NUMERICO 1818 SUB 3, "NON TRASCRIVIBILE" NEI REGISTRI IMMOBILIARI POICHÉ SCARICATO IN PARTITA SPECIALE "A", RICONDUCIBILE ALLA STESSA DITTA CATASTALE, ED INDIVIDUATO NELL'ATTO TRASLATIVO DELL'ESECUTATO.

(cfr. perizia a firma del Geom. Giuseppe Brandi- Ferreri per altre informazioni utili all'acquirente).

Stato di Possesso al momento del sopralluogo:

Il giorno del sopralluogo tecnico, eseguito congiuntamente con il custode giudiziario, si rinveniva la presenza del sig. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il ***DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , residente in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) alla via *** DATO OSCURATO *** , in qualità di “conduttore” del fabbricato ed il circostante terreno agricolo, nell'agro di Carovigno alla c.da Morgicchio snc, censito in catasto al foglio 24 p.lle 1817-719 e 1818 subalterni 1 e 2, con contratto di locazione del 09/11/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Ostuni (BR) il 07/12/2023 al n.2497 serie 3T. In loco era presente altresì l'Avv. *** DATO OSCURATO *** domiciliato in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), al ***DATO OSCURATO *** , costituito per il debitore esecutato *** DATO OSCURATO ***.

Avviso di vendita telematica

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (BR) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO ***, proprietario per la quota di 1/1, debitore della procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, alla data di rilascio del certificato di residenza, nonché alla data dell'atto di pignoramento immobiliare eseguito il 24/06/2024, risultava essere residente, nell'agro di Carovigno alla c. da Morgicchio, SNC.

I certificati storici di residenza dell'esecutato e del conduttore, sono stati allegati alla perizia tecnica di stima.

È stato acquisito altresì, il certificato di matrimonio contratto con il coniuge dell'esecutato.

NOTE:

Per adempiere all'incarico ricevuto, il CTU ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico della Cancelleria del Tribunale di Brindisi, la documentazione relativa al procedimento esecutivo.

Esaminando la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati ipo-catastali, che risalgono ad un atto "inter vivos", a carattere traslativo (DONAZIONE), trascritto da oltre vent'anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare. La certificazione catastale storica, acquisita telematicamente dal C.T.U. per le indagini preliminari e per l'allestimento dell'elaborato peritale, corrispondono alla descrizione ipo-catastale dell'immobile individuata nell'atto di pignoramento.

L'esito al controllo della suddetta documentazione, è riportato nell'apposito modulo allegato alla relazione peritale.

Il CTU ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio e di residenza aggiornati.

In ordine al primo profilo di cui al QUESITO 1 posto al CTU, dal confronto dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Brindisi il 04/07/2024, allegato al fascicolo di parte del creditore procedente, e l'atto "inter-vivos" trascritto nei R.R.I.I., i diritti reali individuati nell'atto di pignoramento, corrispondono ai diritti reali individuati nell'atto di donazione del 20/12/1995 rep.2960, ovvero:

PROPRIETÀ PER 1/1

IL DEBITORE ESECUTATO, CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, IN VIRTU' DELL'ATTO DI DONAZIONE, HA ACQUISITO COME "BENE PERSONALE", I CESPITI STAGGITI.

(cfr. perizia a firma del Geom. Giuseppe Brandi- Ferreri per altre informazioni utili all'acquirente).

Avviso di vendita telematica

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Il "LOTTO 1" era "condotto" dal sig. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (BR) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO ***, in virtù del contratto di locazione stipulato il 09/11/2023 con l'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** , registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ostuni (BR), al n. **2497** serie **3T** il **07/12/2023**, della durata stabilita di **anni 9**, con inizio dalla sottoscrizione del presente contratto, rinnovabile per un eguale periodo in mancanza di disdetta da effettuarsi da una delle parti contraenti nel termine essenziale di mesi 6 prima della scadenza. La disdetta dovrà necessariamente essere inviata a mezzo lettera raccomandata A.R. da spedirsi alla residenza delle parti al momento della stessa disdetta. L'art. 4 del contratto stabilisce che in caso di vendita dell'immobile concesso in locazione, spetterà al conduttore un diritto di prelazione.

IL C.T.U. RENDE NOTO CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE, È STATO REGISTRATO IL **07/12/2023**, OVVERO:

DOPO LA TRASCRIZIONE DEL 1° PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITA IL

03/12/2009

NONCHÉ

PRIMA DELLA TRASCRIZIONE DEL 2° PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITA IL 04/07/2024 DELLA PRESENTE PROCEDURA.

- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

(cfr. perizia a firma del Geom. Giuseppe Brandi- Ferreri per altre informazioni utili all'acquirente).

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

1 - CORPI "A" E "B" – "CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" N.328 del 06/07/1990, - pratica N.2373/1990, rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per la **costruzione abusiva di abitazione rurale, e concessione edilizia ordinaria per la **costruzione del deposito attrezzi agricoli**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , nato a Carovigno (BR) il *** DATO OSCURATO**

Avviso di vendita telematica

*** CF: *** DATO OSCURATO *** , su terreno nell'agro di **Carovigno** alla C.da **Morgicchio**, censito in catasto al foglio di mappa **24 p.lle 127-719**.

2 - CORPI "A" E "B" – "CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" N.494 del 31/10/1990, - pratica N.2358/1990, in variante alla C.E. N.328/90, per realizzazione locale deposito attrezzi agricoli e forno, intestata a * DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (BR) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , su terreno nell'agro di **Carovigno** alla C.da **Morgicchio**, censito in catasto al foglio di mappa **24 p.lle 127-719**.**

3 - "DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ" N.85/04 protocollata al n.5235 il 13/03/2004, per la realizzazione di una **tettoia a carattere precaria**, in lamierato zincato ancorata al terreno con viti bullonate, intestata a *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** (BR) il *** DATO OSCURATO *** CF: *** DATO OSCURATO *** , su terreno nell'agro di **Carovigno** alla C.da **Morgicchio**, censito in catasto al foglio di mappa **24 p.lle 1817 - 1818**.

NOTA BENE: IL DUPLICATO DELLA PRATICA EDILIZIA, FORNITO DALLE PARTI, PER IRREPERIBILITÀ DELL'ORIGINALE DEPOSITATO NELL'ARCHIVIO COMUNALE DELL'U.T. DI CAROVIGNO, RISULTAVA "SPROVVISTO" DEGLI ELABORATI GRAFICI. L'ISTRUTTORIA AFFERIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA "PRECARIA" NELLE VICINANZE DEL FORNO, DI DIMENSIONI "NON DEFINITE" NELLA RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA. PERTANTO LA SUDETTA PRATICA È DA RITENERSI NULLA.

4 – "AUTORIZZAZIONE POZZO ARTESIANO" pratica N.14502, presentata in sanatoria il **02/07/2001** da *** DATO OSCURATO *** , per l'utilizzo di acque sotterranee ad uso **domestico**, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** Brindisi l'08/06/2007, sul terreno alla c.da **Morgicchio** in catasto al foglio di mappa **24 p.lle 719**.

DALLA SOVRAPPOSIZIONE DEL FOGLIO CATASTALE CON L'ORTOFOTO SATELLITARE, IL POZZO ARTESIANO "SEMBREREBBE" UBICATO SULLA P.LLA 1817 A CONFINE CON L'ADIACENTE P.LLA 719. ENTRAMBE LE P.LLE DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI 9907m², HANNO IL DIRITTO ALL'EMUNGIMENTO DELLE ACQUE SOTTERRANEE.

SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. - PIANO URBANISTICO GENERALE adottato, con delibera Commissariale n.62 del 16/03/2023.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Destinazione Urbanistica P.U.G.: **Zona E1: Agricola di valorizzazione**

Avviso di vendita telematica

Art. 78

Le zone E1, comprese a sud della strada statale 379 ed a nord della curva di livello ml. 50 s.l.m, e non interessate da vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/39 sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o di quelle con essa connesse. È inoltre consentita l'attività agrituristica con le modalità e nei limiti contenuti nell'art. 74.

Nelle zone E1 sono consentite:

- a) abitazioni per gli addetti alla conduzione delle aziende agricole (imprenditore e dipendenti), nei soli casi e con le limitazioni previste dall'art. 9 della L.R. n° 6/79 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 51 lettera g) della L.R. n° 56/80;*
- b) attrezzature e infrastrutture produttive al diretto servizio delle aziende agricole, quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi di attrezzi, ricoveri per macchine agricole;*
- c) locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli e zootecnici annessi alle aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali ad aziendali, oleifici, ecc.);*
- d) allevamenti industriali di pennuti, bovini, equini, suini;*
- e) installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio.*

Nelle zone E1 gli interventi consentiti, di cui ai commi precedenti, sono autorizzati attraverso permesso di costruire diretta agli imprenditori agricoli singoli o associati, ai sensi della Legge n°10/77 e dell'art. 9 della L.R. n° 6/79.

Gli interventi di cui ai punti c) e d) sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale, tenuto conto degli eventuali piani comunali nel settore produttivo e, comunque, degli impegni a realizzare tutti gli impianti per la tutela dell'ambiente da inquinamento (acqua, aria, terra).

Nella zona E1 si applicano i seguenti indici:

- I.f.f. = mc./mq. 0,02 per le strutture di cui alle lettere b), c), d).*
- H max = ml. 5,00*

Al volume di cui al punto precedente può essere sommato ulteriore volume per edifici rurali ad uso abitativo, di cui alla lettera a), nei limiti appresso indicati:

- I.f.f. (per residenza agricola) = mc./mq. 0,03*
- H max = ml. 4,00;*
- N. piani abitativi = 1 al p.t. ovvero 1 in sopraelevazione su struttura produttiva al p.t..*

Nelle zone E1, per gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate a residenze, comunque riferite all'intera azienda agricola, valgono le prescrizioni del terzo e quarto comma dell'art. 9 della L.R. 12.2.1979 n.6 e successive modificazioni.

Avviso di vendita telematica

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture (serre, ecc.) non è subordinata a permesso di costruire, ma alla sola autorizzazione comunale, con le seguenti prescrizioni: le serre, con caratteristiche dimensionali e tecnologiche nel rispetto della L.R. n.11.09.1986 n.19 modificata dall'art.59 della L.R. n.1/2005.

Per gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.U.G. ed aventi una superficie fondiaria di pertinenza minore a quella prevista dalle presenti norme alla data di adozione del P.U.G. è ammesso un ampliamento una-tantum della residenza, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, nella misura massima del 20% della superficie utile, per una sola volta e non cumulabile con la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità.

Le ville, le case di campagna, gli edifici rurali ed i complessi edilizi con i caratteri tipologici dei tradizionali insediamenti rurali delle "masserie" sono catalogate nell'inventario dei beni culturali ed ambientali, di cui al precedente art. 39.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico-edilizio, inclusi nell'inventario dei Beni Culturali del Comune di Carovigno.

Per gli edifici classificati A e I, non vincolati o segnalati a vincolo ex L. n. 1089/'39 o D.M. N. 490/'99, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione con aumento una-tantum del 20% della superficie utile, una sola volta e non cumulabile con il volume risultante dall'applicazione dell'indice urbanistico, per installazione di servizi igienici e tecnologici, nel rispetto della salvaguardia degli elementi caratterizzanti la struttura.

Per le costruzioni rurali prive di particolare valore testimoniale possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto della collocazione planimetrica originaria dell'edificio, salvo che sia in contrasto le presenti norme relative alle distanze dalle strade e dai confini;*
- mantenimento del volume e della superficie utile preesistente, se inferiori a quelli che derivano dall'applicazione degli indici previsti dal piano.*

Per il dimensionamento del lotto minimo si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo 76 ovvero pari a 10.000 mq.

Distacchi e distanze – art. 4 delle N.T.A. del P.U.G. adottato

Distanza dal confine (Dc). In linea generale la distanza minima dai confini è di 5m. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone a distanza inferiore dai 5m, od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile; per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di

Avviso di vendita telematica

progetto. Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione di sostituzione edilizia e di nuova costruzione possono essere altresì realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi:

- Qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- Qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- Qualora l'edificazione su 2 lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

Le zone agricole sono interessate dal vincolo del PPTR dei Paesaggi Rurali nella loro totalità, tranne per una area a sud del territorio, riscontrabile nella tavola T11.3S; in quelle interessate dal vincolo, le modalità di intervento dovranno, rispettare le prescrizioni dell'art.83 delle NTA del PPTR.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITA' ALTA

“LOTTO 1” – CORPI “A” e “B” – ABITAZIONE IN VILLINO CON ADIACENTE GARAGE

Sono state rilevate le seguenti difformità **EDILIZIE**:

- 1 – realizzazione di manufatti precari in tufo con soprastanti tettoie, adibiti a “stalla” “deposito attrezzi” e “dispensa”;**
- 2 – realizzazione di un locale igienico di servizio in aderenza al garage (lato nord);**
- 3 – realizzazione di una tettoia con pannelli coibentati in aderenza all’abitazione e l’adiacente garage, sul confine di proprietà (lato nord);**
- 4 – demolizione del forno legittimato, per aumentarne la superficie utile;**
- 5 – realizzazione di solaio a “falda inclinata” nell’“ex vano forno” attualmente destinato ad “ufficio”, in sostituzione del “solaio piano” rappresentato negli elaborati grafici della C.E. in variante n.494 del 1990;**
- 6 – realizzazione di 2 tettoie “precarie” in aderenza all’“ex vano forno”, con pannelli coibentati, adibite al deposito di attrezzature o stoccaggio di materiali, per il quale era stata presentata una D.I.A. nell’anno 2004, non reperibile negli archivi dell’U.T.C. di Carovigno;**
- 7 – altezza utile interna rilevata nel garage pari a circa 3,55m, quella di progetto pari a 3,00m;**
- 8 – modifiche “interne” nell’abitazione, per la trasformazione del ripostiglio in cucina;**

Avviso di vendita telematica

9 – lievi modifiche di aperture “esterne”, relative al dimensionamento della finestra nella cucina, l’accesso del garage e delle luci interne, nonché il dimensionamento dell’accesso frontale al forno, e la tamponatura della finestra laterale.

Alcune difformità riscontrate in loco, non essendo sanabili, sotto il profilo amministrativo, è necessario procedere alla rimessa in pristino delle tettoie, dell’altezza utile interna al garage, nonché la rimozione del locale igienico di servizio, con altezza utile interna inferiore ai 2,40mt stabiliti dal D.M. del 05/07/1975, al fine di legittimare le lievi difformità interne, e modifiche di aperture esterne/prospetto, riscontrate nell’abitazione, nel garage e nell’“ex forno”.

L’immobile risulta non conforme, ed in parte regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

1 – C.I.L.A. per rimessa in pristino dei depositi, tettoie e wc, nonché dell’altezza utile interna nel locale garage, per un totale di circa: **€.1.200,00**

2 – S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell’art.37, per legittimare le lievi modifiche di aperture esterne e modifiche interne riscontrate, comprensiva dei diritti di segreteria, e spese tecniche di istruttoria, per un totale di circa: **€.1.500,00**

3 – Direzione dei lavori di rimessa in pristino, per un totale di circa: **€.1.000,00**

4 – Spese di demolizione dei depositi, tettoie e wc, per un totale di circa: **€.15.000,00**

5 – rilascio dei certificati di conformità dell’impianto elettrico e idrico-fognante: **€.700,00**

6 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L’AGIBILITÀ: **€.1.500,00**

Tempi di regolarizzazione: **120 giorni**

I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo di base d’asta.

NOTE PER L’AGGIUDICATARIO: A SEGUITO DI ALCUNE DIFFORMITÀ EDILIZIE “NON SANABILI” AL MOMENTO DELLA STIMA, L’ISTRUTTORIA GIÀ DEFINITA DAL C.T.U., È NUOVAMENTE DA CONCORDARE CON L’U.T.C. DI CAROVIGNO.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

“LOTTO 1” – CORPI “A” e “B” – ABITAZIONE IN VILLINO CON ADIACENTE

GARAGE

Sono state rilevate le seguenti difformità CATASTALI:

1 – realizzazione di manufatti precari in tufo con soprastante tettoia, adibiti a “stalla” “deposito attrezzi” e “dispensa”;

2 – realizzazione di un locale igienico di servizio in aderenza al garage (lato nord);

Avviso di vendita telematica

3 – realizzazione di una tettoia con pannelli coibentati in aderenza all'abitazione e l'adiacente garage, sul confine di proprietà (lato nord);

4 – demolizione del forno per l'aumento della superficie utile;

5 – realizzazione di 2 tettoie in aderenza all'"ex forno", con pannelli coibentati, adibite al deposito o stoccaggio di attrezzature e materiali.

Non essendo sanabili le sopraelencate difformità catastali sotto il "profilo edilizio", l'aggiudicatario dovrà procedere a presentare 2 denunce di variazione catastale con procedura DO.C.F.A., ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, per: "*FUSIONE*" del B.C.N.C. (bene comune non censibile) con l'unità abitativa, e variazione della destinazione da "*GARAGE*" a "*DEPOSITO*", in conformità della Concessione Edilizia in atti. Nell'operazione è compresa la variazione toponomastica.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

1 - variazione catastale con procedura DO.C.FA. per "*FUSIONE*" del B.C.N.C. all'unità residenziale.

La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche e tributi speciali catastali: **€.350,00.**

2 - variazione catastale con procedura DO.C.FA. per il cambio di destinazione da "*GARAGE*" a "*DEPOSITO*", in conformità della C.E. in atti. La suddetta variazione è comprensiva di spese tecniche e tributi speciali catastali: **€.350,00.**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni.

NOTA BENE: LE VARIAZIONI CATASTALI DA ESEGUIRE SONO SUBORDINATE ALLA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA, FINALIZZATA A LEGITTIMARE E RIMUOVERE GLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI SUL POSTO, IL GIORNO DEL SOPRALLUOGO TECNICO, NON SANABILI SOTTO IL PROFILO AMMINISTRATIVO.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

(cfr. perizia a firma del Geom. Giuseppe Brandi- Ferreri per altre informazioni utili all'acquirente).

Avviso di vendita telematica

Prezzo base: € 108.500,00

Offerta minima: € 81.375,00

Rilancio minimo: € 2.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del perito, Geom. Giuseppe Brandi-Ferreri, agli atti della procedura che deve essere consultata dall'offerente, ed 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.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono l'offerente ovvero il presentatore. Offerenti e presentatore possono coincidere. Ove siano soggetti diversi devono essere indicati i dati dell'offerente e i dati del presentatore, nonché i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti.

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

- **le domande dovranno essere munite (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica;**

- le offerte dovranno essere obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui si rinvia nonché dall'ordinanza di vendita pubblicata unitamente al presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché su www.oxanet.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Le suddette modalità comunque, per comodità, si richiamano sinteticamente:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA "TELEMATICA":

1) L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato;

2) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici – cognome, nome, luogo e data di nascita, CF o P.IVA-, quelli di residenza e di domicilio);

- Se l'offerente risieda fuori dal territorio nazionale o non abbia un codice fiscale rilasciato

Avviso di vendita telematica

dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 d.m. n. 32 26.02.2015;

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere depositate con le modalità indicate, entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente quello fissato nell'avviso di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

5) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

6) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D. M. 32/2015.

7) Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

8) All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;

Avviso di vendita telematica

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del depositante di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc...) dal quale risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al gestore OXANET.IT S.R.L. le cui coordinate sono: IBAN IT49H0103079651000011677227- presso Monte Paschi di Siena-filiale di Galatina con unica causale "ASTA"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere **accreditata** entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito (esclusi sabato, domenica e festivi);

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

Avviso di vendita telematica

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora dell'udienza di vendita telematica indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, per cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà termine il quinto giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara, nel medesimo orario in cui è iniziata la gara; nel computo dei cinque giorni non si computeranno i sabati, le domeniche e le altre festività secondo il calendario nazionale;

durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, che non potrà in nessun caso essere superiore a 120 giorni;

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e 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

Avviso di vendita telematica

speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei **tre** giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, le spese connesse al decreto di trasferimento ivi compreso il 50% del compenso spettante al P.D. per le operazioni relative al Decreto di Trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il Decreto di Trasferimento;

nel caso in cui il prezzo a base d'asta sia superiore ad € 80.000, il saldo residuo potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art.569 terzo comma c.p.c. dall'aggiudicazione, purché venga richiesto nell'offerta di acquisto; non è ammessa alcuna rateizzazione del saldo prezzo se non richiesta nell'offerta né alcuna proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo;

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà

Avviso di vendita telematica

essere versata con le modalità sopra indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231.

Per ogni altro obbligo ed adempimento si rimanda a quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dal professionista delegato:

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua

documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.

I siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: www.oxanet.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e all'indirizzo web del gestore OXANET.IT designato per la vendita.

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001, n. 380) 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;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. n. 47 del 28/02/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri inerenti la procedura esecutiva che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti e presenti apposita istanza, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della

Avviso di vendita telematica

scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;

che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati;

che la partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione di stima o dei relativi allegati presenti nel web;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita;

la dispensa degli organi della procedura del rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica

INFORMA

- *l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 co. 8 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";*

- che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato;

- per la visione dei beni immobili le richieste dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione il professionista/custode identificato sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" riceverà una mail di notifica che potrà poi essere gestita accedendo all'apposita area riservata del PVP "gestione richieste visita immobile" ovvero tramite email del Professionista delegato.

Brindisi, lì 05.08.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Flora Pecoraro