



P.E. n. 122/18 RGE Imm.

P.D. Avv. Dott. Gabriella Rollo

**TRIBUNALE DI BRINDISI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA**

Il Giudice dell'Esecuzione

- letti gli atti e i documenti del processo esecutivo in epigrafe indicato;
- sentiti gli interessati comparsi all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- rilevato che sono stati compiuti tutti gli adempimenti richiesti dalla legge per farsi luogo alla vendita;
- ritenuto che non è ravvisabile l'esigenza che questo Giudice proceda direttamente alla vendita del compendio pignorato;
- ritenuta l'opportunità di delegare le attività previste dall'art 591 bis, co. 2, c.p.c. ad un professionista delegato iscritto nell'apposito Albo del Tribunale;
- ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme di cui all'art. 571 c.p.c., non ritenendo, allo stato, sussistenti i presupposti di cui all'art. 569, co. 3, c.p.c. per disporre la vendita con incanto;
- atteso che, inoltre, ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c. come da ultimo modificato con d.l. 3 maggio 2016 n. 59, recante "disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali" il Giudice, con l'ordinanza di vendita, "*stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";
- rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

**DISPONE**

che la vendita abbia luogo con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona, di cui all'art. 21 D.M. 26.2.2015, n. 32, alle condizioni riportate nella presente ordinanza

**INDIVIDUA**

i beni da porre in vendita nei lotti formati nella relazione di stima dell'esperto, da intendersi qui integralmente richiamata.

**AVVERTE**

che l'offerta, per essere valida, deve essere pari al prezzo base stabilito con le modalità appresso indicate, pur essendo possibile ex art. 571, comma 2, c.p.c. una offerta minima di partecipazione non inferiore al 75% del prezzo base. La cauzione deve corrispondere al 10% del prezzo offerto. Il rilancio minimo delle offerte in aumento viene stabilito nella misura pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso.

L'offerente deve consultare la perizia, alla quale si fa espresso rinvio, non solo per la descrizione dettagliata e compiuta del compendio pignorato posto in vendita ma anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**DELEGA**

per le operazioni di vendita, per provvedere su eventuali domande di assegnazione e per le attività successive, l'Avv/Dott. 19 Gabriella Rollo il quale procederà anche alla determinazione del valore dell'immobile secondo le direttive appresso indicate.

**IL P.D. DEVE ATTENERSI, NELL'ESERCIZIO DELLE SUE FUNZIONI, ALLA CIRCOLARE PUBBLICATA SUL SITO DEL TRIBUNALE DI BRINDISI NELL'AREA PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE GIUDIZIARIE E CUSTODI.**

**PONE**

a carico del creditore procedente un acconto per le spese a sostenersi di € 1.500,00.

Il delegato, subito dopo l'accettazione dell'incarico, procederà all'apertura del conto corrente intestato al **Tribunale di Brindisi, procedura esecutiva imm. n. \_\_\_\_, vincolato all'ordine del Giudice**, presso istituto di credito, comunicando il codice IBAN al creditore procedente munito di titolo affinché provveda al versamento del fondo spese che, comunque, potrà avvenire anche mercé assegno circolare intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. \_\_\_\_, con l'indicazione del nominativo del delegato. **Si precisa che, all'operazione di apertura del conto corrente non è applicabile la normativa sull'antiriciclaggio, pertanto, non sarà necessario indicare alcun titolare effettivo; il Professionista Delegato, agendo nella procedura esecutiva in qualità di ausiliario del Giudice, non dovrà essere indicato quale titolare effettivo del rapporto, non rivestendo né il ruolo di cliente né di suo esecutore.**

La mancata corresponsione dell'acconto nei 30 giorni successivi dalla richiesta dovrà essere comunicata al Giudice per gli opportuni provvedimenti. Il delegato dovrà trasmettere sul PCT copia del contratto bancario di c/c della procedura e di ogni aggiornamento

**ASSEGNA**

per l'espletamento delle attività delegate il termine di 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza.

**DISPONE**

che, dopo complessivi quattro tentativi di vendita senza esito, da svolgersi nel termine massimo di 18 mesi, e in caso di mancata assegnazione entro il medesimo termine, il delegato dovrà rimettere il fascicolo al Giudice affinché proceda, se del caso, alla ulteriore nomina del delegato per i successivi tentativi di vendita da effettuarsi, ogni volta, con riduzioni del 25% del prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita, salvo diverse determinazioni del Giudice dopo che il delegato avrà relazionato sulle attività compiute, sul prezzo base di ogni tentativo di vendita, sullo stato di occupazione dell'immobile e su ogni altra notizia relativa ai beni posti in vendita che potrà comportare una maggiore/minore percentuale di ribasso del prezzo base.

Il fascicolo dovrà essere rimesso al Giudice qualora, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, il bene, a seguito dei ribassi disposti all'esito degli incanti deserti, abbia raggiunto un prezzo base inferiore a € 5.000,00.

Il delegato dovrà prontamente restituire il fascicolo al Giudice anche nel caso in cui si verifichi l'ipotesi di cui alla norma contenuta nell'art. 504 c.p.c.

**COMPITI DEL DELEGATO:**

- I. Il delegato, previa accettazione dell'incarico entro 3 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, verificherà la procedibilità dell'azione esecutiva, la titolarità e la corrispondenza tra il diritto del debitore, risultante dalla documentazione ipocatastale e dalla relazione dell'esperto nominato, e quanto indicato nel pignoramento, rimettendo gli atti al giudice qualora i beni pignorati non appartengono al debitore. Rimetterà gli atti al giudice nel caso in cui la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulti incompleta o inidonea, se risulta omesso l'avviso di cui agli artt. 498, 569 e 599 c.p.c. e in tutti i casi in cui ne ravvisi la concreta necessità.
- II. Ai sensi del novellato art. 16 *bis* del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179, comma 9 *sexies*, il delegato deve depositare, entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza, un rapporto riepilogativo delle attività svolte. Successivamente, a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, dovrà, con cadenza semestrale, depositare un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte. Da ultimo, entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del rapporto di cui al periodo precedente.
  - Per ogni procedura di vendita è necessario che il professionista delegato proceda ad aprire un conto corrente. A tal fine, fin d'ora e con il presente provvedimento:
  - **AUTORIZZA** il professionista delegato ad aprire un conto corrente presso un istituto di credito a sua scelta, purchè non versi in condizioni di incompatibilità con lo stesso.
  - **DISPONE:**

- che il conto corrente sia intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso e denominato “conto procedura”;
- che il conto denominato “procedura” deve essere strutturato in tre partite, ovvero: a1) sottoconto “spese”, su cui devono confluire tutte le somme incamerate dalla procedura a titolo di spese, corrisposte o anticipate dai creditori; a2) sottoconto “rendite” su cui devono confluire tutte le somme incamerate dalla procedura a titolo di rendite, frutti, canoni, indennità *et similia*; a3) sottoconto “vendita” su cui devono confluire il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il saldo delle spese versate dall’aggiudicatario;
- che, per le sole spese relative al trasferimento a carico dell’aggiudicatario, il professionista delegato è autorizzato ad aprire - in alternativa al conto sopra indicato - altro conto corrente sempre presso uno degli istituti di credito sopra indicati, intestato ugualmente alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso e concernente unicamente le spese.

III. Entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione dell’ordinanza, il delegato redigerà l’avviso di vendita senza incanto con la puntuale e compiuta descrizione ed individuazione dei beni e diritti che si pongono in vendita facendo riferimento alla descrizione contenuta nella relazione di stima e nella suddivisione in lotti ivi contenuta e per come disposta dal Giudice, indicando se sull’immobile gravano trascrizioni/iscrizioni non suscettive di cancellazione con il decreto di trasferimento e inserendo ogni informazione che si reputi utile per gli offerenti. Il delegato dovrà procedere altresì alla determinazione del prezzo base facendo riferimento al prezzo determinato dall’esperto ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., salva diversa indicazione del Giudice; il delegato dovrà indicare lo stato di occupazione degli immobili posti in vendita, l’offerta minima di partecipazione pari al 75% del prezzo base, il rilancio pari al 2% del prezzo base (arrotondato per eccesso), specificando che le attività riguardanti le deliberazioni sulle offerte e sulle istanze di assegnazione, nonché l’espletamento della gara, avverranno con modalità telematica innanzi a lui nel luogo indicato nella presente ordinanza. Inoltre, ai sensi dell’art. 173 *quater* disp. att. c.p.c., l’avviso di vendita deve contenere l’indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal relativo CDU (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal delegato, tenuto conto che esso “*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*”, art. 30, co. 3, D. Lgs. 380/01), nonché le notizie di cui all’art. 46 del T.U di cui al DPR n. 380/2001 e di cui all’art. 40 L. n. 47/1985 e successive modificazioni (es. permesso di costruire, concessione edilizia o permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e la loro sanabilità o meno), con l’avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, co. 5 del citato T.U e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985 e presentare, a sua cura e spese, domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nell’avviso di vendita il delegato dovrà indicare se il bene posto in vendita è base imponibile IVA. Pertanto, il delegato dovrà prima di tutto distinguere se il debitore esecutato è un soggetto privato oppure un soggetto passivo IVA. In quest’ultimo caso dovrà verificare se trattasi di soggetto esercente attività di costruzione e/o ristrutturazione. Solo in tale ultima ipotesi, la vendita dell’immobile a destinazione abitativa, entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione/ristrutturazione, è obbligatoriamente soggetta ad IVA, con l’esercizio della rivalsa, sia nel caso in cui l’aggiudicatario sia persona fisica che impresa. Se invece la vendita degli immobili abitativi è effettuata decorsi i predetti 5 anni, il delegato dovrà invitare il debitore, quale unico soggetto legittimato ad esercitare l’opzione IVA di cui all’art. 10, co 1, n. 8 bis e n.8 ter, DPR n. 633/72, come modificato dall’art. 9 DL 83/2012, per l’applicazione del “reverse charge” qualora l’aggiudicatario sia soggetto passivo IVA (art. 17 c. 6 lettera bis, DPR n. 633/72), allegando all’invito stesso il modello per l’esercizio dell’opzione che dovrà essere restituito al delegato debitamente sottoscritto dall’esecutato, in uno a copia del documento di identità in corso di validità. Il predetto modello dovrà essere poi allegato al decreto di trasferimento.

Nelle fattispecie *ex* art. 10, comma 1, n. 8 *bis* e n. 8 *ter* D.P.R. 633/72, in mancanza di esercizio dell’opzione nel termine concesso dal delegato al debitore esecutato, il trasferimento avverrà in regime di esenzione IVA.

Nel caso in cui il debitore sia invece persona fisica o impresa diversa dalle imprese di costruzione/ristrutturazione, nel caso di aggiudicazione di immobili abitativi, trova invece sempre applicazione il regime di esenzione IVA, venendo meno la possibilità di optare per l'imponibilità, anche qualora l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA. Pertanto, in tale ipotesi, il trasferimento dell'immobile è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo e, di conseguenza, non potrà nemmeno applicarsi il reverse charge.

In caso di immobili strumentali, l'imponibilità ai fini IVA è obbligatoria solo nel caso di debitore esecutato esercente attività di costruzione/ristrutturazione qualora la cessione avvenga entro i 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori; oltre i 5 anni, si applica il regime di esenzione con possibilità di esercizio dell'opzione all'assoggettamento ai fini IVA. Qualora il debitore esecutato svolga attività differente dalla costruzione/ristrutturazione, la cessione avverrà in regime di esenzione, fermo restando la facoltà di esercizio dell'opzione ai fini dell'applicazione del reverse charge, indipendentemente dalla data di ultimazione dei lavori.

Il meccanismo della inversione contabile cd reverse charge si applica solo nelle ipotesi espressamente previste ed è in ogni caso escluso qualora il trasferimento sia obbligatoriamente soggetto a IVA (es. fabbricati venduti al grezzo, terreni edificabili).

In caso di vendita soggetta ad IVA obbligatoria, il delegato procederà, in nome e per conto dell'esecutato, ad emettere fattura, salvo che non vi provveda il debitore, e al versamento diretto dell'IVA. Nei casi in cui il debitore esecutato abbia manifestato l'opzione IVA, l'onere del versamento dell'IVA sarà assolto direttamente dall'aggiudicatario.

In ogni caso, le indicazioni contenute nella presente ordinanza sulla imponibilità IVA dei beni posti in vendita e sulle ipotesi e modalità di applicabilità del reverse charge, dovranno essere applicate dai delegati tenendo conto della normativa vigente e delle modifiche che in futuro dovessero essere apportate in materia fiscale sui trasferimenti immobiliari.

Nell'avviso dovrà essere anche evidenziato che:

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo quanto si dirà a proposito della presentazione delle offerte e della eventuale gara tra gli offerenti;
- le offerte dovranno esse presentate esclusivamente con modalità telematica seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche;
- la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente del gestore, indicato dal delegato nell'avviso di vendita,
- ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto del gestore al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

IV. Il delegato avrà cura di procedere alla pubblicità dell'ordinanza di vendita, da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta, con le seguenti modalità:

-inserzione sul sito internet ASTALEGALE.NET e sul mensile NEWSPAPER, omettendo i dati catastali ed i confini;

-inserimento dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Il professionista delegato, immediatamente dopo la comunicazione della presente ordinanza o dal verbale di rifissazione della vendita, al fine di procedere all'inserimento dell'avviso di vendita sul PVP, deve inoltrare a mezzo PEC al creditore procedente la richiesta del pagamento del contributo telematico pari a 100 € per ciascun lotto posto in vendita e l'importo corrispondente al costo di gestione della gara telematica.

Entro 30 giorni dalla richiesta del professionista delegato, il creditore procedente, a carico del quale sono posti gli oneri pubblicitari, o i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, devono inviare al professionista delegato la ricevuta di pagamento del contributo in formato .XML

In caso di omessa trasmissione della ricevuta telematica del pagamento, il professionista delegato dovrà trasmettere il fascicolo al Giudice perché adotti i provvedimenti cui all'art. 631 *bis* cpc.

Il delegato potrà procedere all'inserimento dell'avviso di vendita sul PVP in assenza di pagamento del contributo solo se il creditore procedente ha diritto all'esenzione e alla prenotazione a debito con la precisazione che, ove vi siano più creditori costituiti, il mancato versamento del contributo è ammesso solo qualora tutti i creditori abbiano diritto all'esenzione e alla prenotazione a debito. In quest'ultima ipotesi il professionista dovrà acquisire, indicando precisamente l'importo del contributo dovuto, specifica autorizzazione del GE e richiedere tempestivamente la prenotazione a debito al funzionario competente affinché vi apponga il numero del mod. 2ASG corrispondente alla prenotazione a debito del contributo dovuto.

Il Tribunale delega alla società Astalegale.net SpA gli adempimenti di pubblicità di seguito indicati:

a) Inserimento dell'ordinanza di vendita e dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

b) Pubblicità ex art. 490, co. 2, cpc, sul sito legale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Pertanto, il professionista delegato dovrà trasmettere ad Astalegale.net SpA, almeno 75 giorni prima dell'udienza di vendita, i seguenti documenti

1. la ricevuta telematica in formato .XML del contributo ex art. 18 bis TU 115/02 inviata dal creditore ovvero l'autorizzazione alla prenotazione a debito munita del numero del mod. 2ASG;
2. l'ordinanza di vendita e il verbale di rifissazione, l'avviso di vendita, la relazione di stima, le fotografie e le planimetrie, previa oscurazione di ogni dato "personale" e/o "identificativo".

La società Astalegale.net dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati inderogabilmente almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della ricevuta telematica di pagamento delle spese di pubblicità sul portale non saranno lavorate da Astalegale.net, società delegata agli adempimenti di cui sopra.

Solo ove il procedente o altri creditori lo chiedano espressamente, il P.D. procederà alla pubblicità facoltativa con :

- manifesti in Brindisi e nel luogo in cui si trovano i beni oggetto della pubblicità;
- pubblicità su testata giornalistica locale (Tuttomercato se il numero della procedura è pari o Gazzetta del Mezzogiorno se il numero della procedura è dispari), omettendo nell'inserzione il nome del Giudice.

Il delegato indicherà alla Astalegale.net, tutti i dati per consentire la fatturazione a nome del creditore procedente.

V. Il delegato depositerà telematicamente:

- l'avviso di vendita non oltre 60 giorni dall'ordinanza di vendita o dal verbale di rifissazione della vendita;
- la prova attestante l'avvenuto inserimento dell'avviso di vendita sul PVP, unitamente alle ulteriori formalità pubblicitarie eseguite, almeno 5 giorni prima della vendita.

VI. Il professionista delegato interverrà alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione e procederà alle operazioni relative alla vendita con modalità telematiche. Con la precisazione che la vendita delegata non può essere rinviata o sospesa se non per ordine del Giudice. Il differimento dello svolgimento delle operazioni di vendita innanzi al delegato può avvenire solo qualora tutti i creditori abbiano depositato atto di rinuncia e/o abbiano tempestivamente chiesto la sospensione nel termine di cui all'art. 624 *bis* c.p.c. e/o abbiano dichiarato a verbale che intendono rinunciare al credito e chiedono termine per formalizzare la rinuncia. Il delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

VII. Il delegato segnalerà tempestivamente il mancato versamento del saldo prezzo o delle spese da parte dell'aggiudicatario; nel caso invece di versamento integrale del prezzo e delle spese, entro i dieci giorni successivi, procederà a predisporre la bozza del decreto di trasferimento affinché sia

sottoposto al giudice; successivamente, provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie; procederà alla notifica del decreto di trasferimento all'aggiudicatario e alla comunicazione del decreto di trasferimento alla pubblica amministrazione nel caso in cui l'immobile venduto sia interessato da vizi sanabili. Il delegato procederà alla predisposizione del piano di riparto perché possa procedersi alla sua approvazione alla udienza indicata nel verbale di aggiudicazione.

- VIII. Nel caso in cui il delegato proceda alla assegnazione ex artt. 588 e segg. c.p.c., nel medesimo verbale dovrà invitare i creditori a depositare la nota di precisazione del credito nei 10 giorni successivi, fissando l'ulteriore termine di giorni 30 per il deposito del conteggio delle spese e l'eventuale conguaglio da porre a carico dell'assegnatario, e l'ulteriore termine di giorni 30 dalla comunicazione del prospetto delle spese, affinché l'assegnatario proceda al versamento delle somme dovute per spese ed eventuale conguaglio, rimettendo le parti davanti al giudice per l'udienza di verifica.

### **MODALITA' OPERATIVE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E ATTIVITA' SUCCESSIVE ALLA VENDITA**

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Asale Gali s.r.l.  
b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche e specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.  
c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella presente ordinanza e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

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

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

Il prezzo offerto deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base con le seguenti precisazioni: se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base la domanda di partecipazione all'asta è senz'altro accolta; se, invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, in misura non superiore al 75%, si procederà alla aggiudicazione solo quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione.

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

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c, in caso di più offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del D.M. 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail o chat messa a disposizione dal gestore della vendita). Se gli offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se assente. L'offerta migliore è quella in ordine di prezzo più alto. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione e tempo di pagamento del saldo del prezzo e delle spese. Se anche queste ultime indicazioni si equivalgono, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato la domanda di partecipazione per primo in ordine di tempo.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso e indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita. La

gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

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

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al professionista delegato. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

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

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00, **entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione**, (termine perentorio – Cass., n. 11171 del 29/5/15) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre ad IVA come per legge, se dovuta; l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento). Ai fini del computo del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione per il pagamento del prezzo residuo e delle spese si applica la sospensione feriale dei termini processuali dal 1/08 al 31/08 (Cass., n. 12004/12).

Il prezzo residuo, con decreto separato pronunciato dal G.E, potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a dodici mesi ex art.569 terzo comma c.p.c, qualora venga richiesto nell'offerta e ricorrano giustificati motivi.

Con il medesimo decreto il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è escussa dal delegato su autorizzazione del giudice, entro trenta giorni dall'adozione del decreto di decadenza, a garanzia delle spese di rilascio dell'immobile, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o in caso di rifiuto dell'acquisto, il Giudice dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa. Analoga disposizione si applica nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata ed il giudice dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con lo stesso decreto il giudice ordina all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile.

Il decreto è attuato dal custode a norma dell'art 560, comma 4, c.p.c. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

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

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita e in mancanza di istanze di assegnazione, il delegato fisserà un secondo esperimento di vendita senza incanto determinando il prezzo base in misura ridotta del 25% rispetto al prezzo base precedente. Se anche il secondo tentativo di vendita risulterà infruttuoso, il delegato fisserà un terzo tentativo con riduzione del prezzo base pari al 20% e, infine un quarto e ultimo tentativo con ribasso del 15%, all'esito del quale il fascicolo sarà obbligatoriamente rimesso al giudice. In caso di decadenza dell'aggiudicatario, il nuovo esperimento d'asta verrà fissato senza riduzione di prezzo di

aggiudicazione. In ogni caso, i quattro tentativi di vendita senza incanto devono avvenire nel rispetto del termine dei 18 mesi assegnati al delegato.

Il Delegato, relazionerà al Giudice qualora, nell'espletamento della vendita senza incanto, riterrà di non far luogo alla aggiudicazione laddove il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, entro il limite del 75%, ritenendo invece sussistere la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

### **RENDE NOTO**

che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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.

\*\*\*

Rilevato che è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita

### **P.Q.M.**

Nomina il predetto professionista delegato custode giudiziario dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

### **DISPONE**

che il delegato/custode

- effettui tempestivamente, se del caso anche unitamente al C.T.U al quale richiederà la consegna della documentazione peritale, dal medesimo già predisposta, da utilizzarsi per la pubblicità dell'avviso di vendita, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, redigendo apposito verbale di immissione in possesso;
- depositi telematicamente la pubblicità effettuata almeno cinque giorni prima della vendita;
- riscuota i canoni di locazione e le indennità per illegittima occupazione non opponibili alla procedura esecutiva;
- segnali al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità che si protragga da almeno due mensilità e determini l'importo delle somme indebitamente percepite dal debitore successivamente al pignoramento, evidenziando l'opportunità di agire giudizialmente per il relativo recupero;
- comunichi la tempestiva disdetta dei contratti di locazione;
- provveda in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato;
- comunichi, qualora taluno degli immobili sia in condominio, la propria nomina all'amministratore condominiale invitandolo a far pervenire le richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
- fornisca ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita, fornendo anche copia della perizia di stima,
- si adoperi affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili posti in vendita entro quindici giorni dalla richiesta, formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non portata a conoscenza di persona diversa dal custode;



- previo appuntamento, accompagnerà i soggetti interessati di persona o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* senza aggravio di spese, curando di fissare orari differenziati in modo da non far incontrare i potenziali offerenti, adottando ogni ulteriore più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi e non rivelando in alcun caso ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate;
- segnalerà eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- scatterà un numero di foto atte a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili, qualora i rilievi fotografici contenuti del fascicolo d'ufficio non siano idonei.

#### **AUTORIZZA**

Il debitore esecutato, che risiede stabilmente con la sua famiglia presso l'immobile pignorato e che non abbia altro immobile disponibile, a continuare ad occupare il bene pignorato sino alla data della prima vendita, con avvertimento che tale autorizzazione potrà essere in qualsiasi momento revocata. All'esito della prima udienza di vendita, anche in caso di asta deserta, il debitore dovrà rilasciare gli immobili pignorati liberi e sgomberi da persone e cose. Laddove il debitore non ottemperi spontaneamente alla liberazione dell'immobile, sin d'ora,

#### **ORDINA**

la liberazione degli immobili pignorati, occupati dal debitore senza autorizzazione e/o da un terzo senza titolo opponibile alla procedura, disponendo che il custode giudiziario proceda alla immissione nel possesso degli stessi. La liberazione deve avvenire senza l'osservanza delle formalità prescritte dagli artt. 605 e segg. c.p.c. e, laddove necessario, con l'assistenza della forza pubblica. A tal fine si designa il Commissariato di PS o i CC territorialmente competenti, con facoltà per il delegato a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso dell'immobile. In ogni caso, viene rimessa alla valutazione del custode, all'esito del rilascio, l'opportunità di sostituire o meno le serrature, se del caso anticipando le spese, senza necessità di apposita istanza al GE. L'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura. Per i beni mobili si applica il novellato art. 560, co. 4, c.p.c.

#### **FISSA INNANZI AL DELEGATO**

la vendita senza incanto per il giorno che verrà da questi concordato con il Gestore, tenuto presente che la vendita dovrà tenersi il primo e il terzo lunedì di ogni mese dalle ore 09:00 alle ore 14:00, nel rispetto dei termini previsti per la pubblicità legale secondo il calendario pubblicato da Astalegale.net sul sito del Tribunale di Brindisi, sezione "Vendite Giudiziarie"- "Pubblicità" - "Calendario Pubblicazioni". Il Professionista Delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., alla gara tra gli offerenti *ex art.* 573 c.p.c. e sulle istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e segg.

#### **ASSEGNA**

al creditore precedente o al creditore intervenuto a tanto autorizzato il termine di giorni 30 per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti, depositando tempestivamente nel fascicolo informatico prova dell'avvenuta notifica.

Manda alla cancelleria per la trasmissione telematica del presente atto al delegato/custode.

Brindisi,

2/11/2020  
 sup 2/11/2020  
  
 L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
 Patrizia BINO

IL GE  
 Dott.ssa Paola Liaci

