

**Avv. Fabio LEOCI**

Via P. Romano n.13 – 72100 Brindisi

Tel.0831 516155 – mob. 339 3555391

e.mail: [lawfabioleoci@libero.it](mailto:lawfabioleoci@libero.it)

pec: [leoci.fabio@coabrindisi.legalmail.it](mailto:leoci.fabio@coabrindisi.legalmail.it)

## **TRIBUNALE DI BRINDISI**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita telematica sincrona, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Fabio LEOCI professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonio Ivan NATALI, ex art. 591 bis c.p.c., come da ordinanza di vendita del 4 dicembre 2023 nel procedimento esecutivo **n.14/2023 R.E. Imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### **AVVISA**

che il giorno **24 febbraio 2025 alle ore 10:30**, presso il Tribunale di Brindisi sito alla Via Angelo Lanzellotti 2 - Biblioteca 2° piano, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gestore Astegiudiziarie.it), del seguente bene 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 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, così come meglio specificato nell'elaborato di perizia redatto dal **Geom. Vitantonio MICCOLI**.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, 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.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO N°1**

**Piena proprietà** di un **appartamento** di civile abitazione in **SAN PIETRO VERNOTICO** alla via Francesco S. Nitti n.10, per una superficie lorda di circa mq.167, al primo piano, facente parte di un fabbricato a due piani, formato da due unità abitative in zona semi-periferica; all'appartamento vi si accede attraverso un portoncino in alluminio dal civico 10 di via Francesco Saverio Nitti dopo aver attraversato una scala ad una rampa rivestita in marmo e larga mt.1,00 si arriva in un ampio ingresso che divide la zona giorno e la zona notte. Sulla destra la zona giorno formato da soggiorno, sala da pranzo e cucinino, a sinistra la zona notte formata da due camere da letto, uno studio, un corridoio ed un bagno. Censito nel N.C.E.U. al foglio **44** particella **n.604 sub.4**, via F.S. Nitti n.10, piano primo, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq.160, R.C. Euro 581,01.

### **Situazione urbanistica e catastale**

**PRATICHE EDILIZIE:** Permesso di Costruire N. **76/07** per lavori di Sanatoria di opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 37/90 all'immobile uso abitazione sito al primo piano via Francesco Nitti, rilasciata il 4/07/2007 con il n. 6188 di protocollo, agibilità del 10/10/2008 con il n. 88/2006 di protocollo.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** Le difformità realizzate sono: 1. Chiusura finestra prospetto nord K; 2. Apertura porta tra la sala da pranzo e K; 3. Chiusura porta tra la sala da pranzo e K; 4. Chiusura parziale vano finestra pranzo; 5. Chiusura parziale vano porta soggiorno; 6. Apertura porta tra la sala da pranzo e chiostrina; 7. Realizzazione scala in ferro; 8. Ampliamento bagno; 9. Ampliamento vano porta tra soggiorno e pranzo; 10. Chiusura porta tra camera da letto e corridoio; 11. Apertura porta tra camera da letto e ingresso; 12. Chiusura tetto chiostrina; 13. Realizzazione vano non abitabile al piano secondo; 14. Destinazione d'uso dello studio. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità di cui ai punti 1-2-3-4-5-7-9-10-11 della tavola 02 sono sanabili presentando al Comune di San Pietro Vernotico una Scia in sanatoria ai sensi dell' art. 37 del DPR 380/01 perchè trattasi di modifiche interne e modifiche del prospetto Nord (aperture e chiusure finestre). La difformità di cui al punto 6 apertura vano porta tra la sala da pranzo e pozzo luce, deve essere ripristinata al PdC n. 76/07 perchè art. 62 del Regolamento Edilizio non permette l'accesso di vani abitabili. La difformità di cui al punto 8 ampliamento bagno non si può sanare perchè il volume realizzato supera il volume realizzabile. La difformità di cui al punto 12 deve essere ripristinato al PdC n. 76/07 perchè un pozzo luce o chiostrina deve essere senza copertura. La difformità di cui al punto 13, realizzazione vano tecnico non abitabile si può sanare con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, visto le piccole dimensioni e l'altezza pari a mt 2.35. La destinazione d'uso dello studio deve diventare ripostiglio, ai sensi dell'art. 62 Regolamento Edilizio.

L'immobile risulta dunque **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria art 37 del DPR 380/01 onorario tecnico e diritti di segreteria e oblazione €2.120,00
- Permesso di Costruire in Sanatoria art. 36 del DPR 380/01 onorario e diritti di segreteria escluso gli oneri di costruzione €2.156,00
- Demolizione tetto pozzo luce €1.000,00
- Demolizione ampliamento bagno €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** la planimetria presentata in data 15/11/1991 presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi risulta non conforme con lo stato dei luoghi, non sono stati riportati i vani porta e finestre esatti ed il vano tecnico del secondo piano (normativa di riferimento: Legge n. 1249 del 11.08.1939).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo l'approvazione da parte del Comune di San Pietro Vernotico della Scia in Sanatoria e del Permesso di Costruire in Sanatoria, si può aggiornare la planimetria catastale affinché sia conforme alla realtà.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Variazione Docfa onorario Tecnico + spese: €.850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** l'immobile risulta **conforme**.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di San Pietro Vernotico in data 10.10.2008 deve essere aggiornato in quanto le opere non risultano eseguite in conformità dell'ultimo titolo edilizio approvato (PdC n. 76/07) (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi).

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante: Dopo l'approvazione da parte del Comune della Scia in sanatoria e del Permesso di Costruire in Sanatoria, dopo l'aggiornamento della planimetria catastale si può presentare la pratica di Segnalazione Certificata per L'Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR n.380 del 06.06.2001

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese di segreteria: €.878,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

- ipoteca **volontaria** stipulata il 05/08/2011 a firma di Notaio Benedetto Petrachi con repertorio n.77868, iscritta il 23/08/2011 presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi ai nn. 15765/**2676**, a favore di CHEBANCA! S.P.A.;

- pignoramento del 26/01/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Brindisi ai nn. 182 di repertorio, trascritto il 21/02/2023 a Brindisi ai nn.3370/**2782**, a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano.

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

Il tutto come meglio riportato e specificato nella "consulenza estimativa giudiziaria" redatta dal Geom. Vitantonio MICCOLI.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>o</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>o</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove

le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore quale sua residenza principale.

**Oneri condominiali:** nessuno.

**Prezzo base:** €. 60.323,79 (Euro sessantamilatrecentoventitre/79).

**Offerta minima:** €. 45.242,84 (Euro quarantacinquemiladuecentequarantadue/84), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** €. 1.207,00 (Euro milleduecentosette/00), pari al 2% del prezzo base.

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

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). (gestore Astegiudiziarie.it) Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 21 febbraio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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.

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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle

credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.14/2023 R.E.Imm., al seguente **IBAN: IT52 H032 6822 3000 5284 9400 446**, tale importo sarà trattenuto in caso di

rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n.14/2022 R.G.E.Imm., lotto n.1, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

**L’offerta d’acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta indicato; o se l’offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gestore Astegiudiziarie.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica "Astegiudiziarie.it" (Aste Giudiziarie Inlinea Spa), allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifici bancari, ovvero mediante assegni circolari sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo a favore di **IBAN: IT45 Y030 3215 9000 1000 0919 239, in essere presso la "Banca Credem" di Brindisi** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), ed il prezzo di aggiudicazione (18% con un minimo di E.1.500,00) su IBAN che verrà in seguito indicato, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

\*\*\* \*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il **Custode e Professionista Delegato Avv. Fabio LEOCI, con studio in Brindisi alla via Pasquale Romano n.13 (Tel. 0831.516155 - Cell. 339/3555391 – mail: [lawfabioleoci@libero.it](mailto:lawfabioleoci@libero.it)).**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

! telefono: 0586/20141

! email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella Consulenza Estimativa Giudiziarie redatta dal **Geom. Vitantonio MICCOLI**.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sul sito internet "Astalegale.net" e sul mensile "Newspaper".

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Brindisi, 11 novembre 2024.

***Il Professionista Delegato***

***Avv. Fabio LEOCI***