

**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA**

*- Primo tentativo di vendita-*

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 107/2015 R.G.Es.** promossa da: ....omissis (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 n. 196, in vigore dal 01.01.2004).

Il sottoscritto **Avv. Concetta De Giorgi**, delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis*, co. 2, c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brindisi, **Dott. Francesco Maria Giliberti**, con ordinanza di vendita delegata emessa in data 8 ottobre 2024;

- visto l'art. 569, co. 3, c.p.c., come da ultimo modificato con d.l. n. 59 del 3 maggio 2016;
- visto l'art. 571 c.p.c.;

**RENDE NOTO**

agli interessati (tranne il debitore), che, ai sensi degli artt. 569, co. 3, e 571 c.p.c., entro e non oltre le **ore 23:59 del giorno 21 febbraio 2025** è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto **esclusivamente in modalità telematica** e che il **giorno 24 febbraio 2025 alle ore 9:40 e seguenti**, previo esame delle buste telematiche pervenute e della deliberazione sull'offerta *ex art. 572 c.p.c.*, avrà luogo la **vendita senza incanto, CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**, come di seguito descritta e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, successive integrazioni e relativi allegati, ivi compreso quello delle **"MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA"**, allegato anche al presente avviso di vendita, del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà del locale commerciale sito in Brindisi alla via Romagna nn. 60, 62 e 64 , piano T riportato nel catasto fabbricati del comune di Brindisi al foglio 54, p.lla 1209, sub. 1, cat. A/1, classe 8, consistenza 157,00 mq.**

Il locale commerciale di che trattasi è ubicato al piano terra di un fabbricato costruito da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra adibito ad attività commerciali ed i piani superiori adibiti a civili abitazioni.

L'edificio nel suo complesso è costituito da un sistema strutturale intelaiato con pilastri e travi in cemento armato e con sistema di orizzontamento a mezzo di solai piani in latero cemento.

Le chiusure verticali esterne dell'edificio sono costituite da murature del tipo in tufo e/o blocchi di cemento.

Dalla relazione di stima pubblicata sul sito internet [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) risulta che il locale commerciale alla data della redazione della perizia era condotto in locazione con contratto

stipulato in Brindisi il giorno 6.7.2012; a seguito di sfratto per morosità l'immobile è stato liberato e ad oggi risulta libero.

Inoltre il lotto unico è base imponibile iva ed il soggetto esecutato è un soggetto privato.

L'unità commerciale è stata realizzata su licenza edilizia rilasciata in data 29.12.1959 ed in data 28.12.1962 dal comune di Brindisi.

Permesso di costruire in sanatoria n. 144/10 del 29.4.2010 relativo all'esecuzione dei lavori edili per "accertamento di conformità di un locale commerciale al piano terra per avvenuta esecuzione di opere interne in via Romagna n. 60/62/64, fg. 54, p.lla 1209 sub. 1" a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del dirigente dell'UTC di Brindisi del Certificato di Agibilità prot. UTC/Rip. UAT n. 9177 del 27.9.2010.

L'immobile non presenta difformità ed è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli oneri – servitù attive e passive, per come pervenuti all'espropriato – è meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica a firma del C.T.U. dott. Ing. Giovanni Cellie del 22.1.2017 depositata agli atti della procedura esecutiva 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 sul bene.

### **Stato di possesso:**

Immobile libero.

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **Pratiche edilizie:**

1) Licenze edilizie rilasciate dal Comune di Brindisi in data 29/12/1959 ed in data 28/12/1962 inerenti la realizzazione dell'intero fabbricato condominiale in Brindisi alla via Romagna , angolo via Liguria , di cui fa parte il locale commerciale oggetto di perizia;

2) Permesso di costruire in sanatoria n. 144/10 del 29/04/2010 relativo all'esecuzione dei lavori edili per "Accertamento di conformità di un locale commerciale al piano terra per avvenuta esecuzione di opere interne in via Romagna 60/62/64, fg. 54, p.lla 1209 sub.1" a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del Dirigente dell'UTC di Brindisi del Certificato di Agibilità prot. UTC/Rip.UAT n. 9177 del 27.9.2010.

#### **Situazione urbanistica:**

**PRG – Piano Regolatore Generale** vigente, il fabbricato condominiale a cui appartiene il locale commerciale di cui al presente lotto unico ricade in “Zona Omogenea B2- COMPLETAMENTO PdZ e/o SUE APPROVATI”.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA’:**

##### **Conformità edilizia:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo CTU in sede di sopralluogo tecnico espletato in data 31.08.2016 con l’elaborato grafico relativo all’ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall’UTC di Brindisi, ovvero il PdC n. 144/10 rilasciato in data 29.04.2010, si evince la conformità edilizia dell’immobile.

##### **Conformità catastale:**

Nessuna difformità.

##### **Conformità urbanistica:**

Nessuna difformità.

##### **Corrispondenza dati catastali/atto:**

Nessuna difformità.

##### **Vincoli e gravami:**

Si fa espresso riferimento alla perizia di stima.

L’immobile - posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, per come pervenuti alla parte espropriata - sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica del 22.1.2017 a firma del C.T.U., dott. ing. Giovanni Ceglie depositata agli atti della procedura e pubblicata sia sul sito internet **www.tribunale.brindisi.giustizia.it** che sul quello **www.astalegale.net**, che, comunque, dev’essere consultata dall’offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell’ordinanza di vendita a firma del G.E., Dott. Francesco Maria Giliberti, dell’8 ottobre 2024 e della perizia di stima.

**Prezzo base di vendita: € 206.000,00 (euro duecentoseimila,00), oltre eventuali imposte e oneri di legge** (prezzo determinato sulla base del valore di stima dell'immobile come da ordinanza del G.E., nello stato di fatto e di diritto in cui si trova).

**Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 154.500,00 (euro centocinquantaquattromilaecinquacenti), pari al prezzo base ridotto di un quarto, oltre eventuali imposte e oneri di legge, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà il bene nei seguenti casi:**

- a) nel caso in cui vi sia un'unica offerta inferiore al prezzo base (ma non inferiore al prezzo minimo), ma sia pervenuta istanza di assegnazione del bene;**
- b) nel caso in cui vi sia un'unica offerta al prezzo base (ma non inferiore al prezzo minimo) e, sebbene non sia pervenuta alcuna istanza di assegnazione del bene, si ravvisi la concreta possibilità di vendere a un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;**
- c) nel caso in cui siano state effettuate una pluralità di offerte, tutte inferiori al prezzo base ma sempre nel rispetto del limite del 75%, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.**

#### **Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* e seguenti, alle condizioni e modalità riportate nell'ordinanza di delega del G.E. e nel relativo allegato **“MODALITA' PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA”**, che si allega nuovamente anche al presente avviso, ai quali ci si riporta integralmente e che devono essere letti e conosciuti dall'offerente.

L'offerta deve essere redatta mediante Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> o all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), attraverso la funzione “partecipa” - “Crea nuova busta” mediante la propria casella di posta elettronica certificata e, comunque, seguendo le indicazioni riportate di seguito (compresi gli allegati) e contenute nel “manuale utente” disponibile all'interno del portale la documentazione.

Nello specifico, ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono allegare telematicamente all'offerta, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale per le persone fisiche;
2. documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (si veda "Versamento cauzione");
3. la richiesta di agevolazioni fiscali;
4. 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 (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. per le persone giuridiche andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. ove l'offerente voglia non sottoscrivere con firma digitale l'offerta ma voglia inviarla a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica a norma dell'art' 12 D.M. 3212015, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo posta elettronica certificata le quali non contengano, in calce o in allegato, l'attestazione, (rilasciata dal gestore della casella di posta elettronica) che la pec è stata rilasciata previa identificazione del richiedente;
10. se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata 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'offerta di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nell'ordinanza di vendita indicata, e dovrà contenere:**

- a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di efficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ );
- b) la data della vendita e della procedura alla quale si riferisce;
- c) l'indicazione circa il tempo (che, comunque, non potrà essere più superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione – termine questo sottoposto al regime della sospensione feriale

dei termini processuali ma non prorogabile), il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

d) la volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;

e) ai sensi del combinato disposto degli artt. 582 c.p.c. e 176, comma 1, disp. att. c.p.c. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate in Cancelleria *ex art.* 174 disp. att. c.p.c.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, il portale consentirà di generare la busta digitale contenente l'offerta, tale busta dovrà essere inviata a mezzo pec all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**). Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta rimangono a esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

**La cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere presentata, in tempo utile (si consiglia almeno 5/6 giorni prima della scadenza), affinché, **pena l'esclusione**, l'accredito della somma sia visibile sul conto del Gestore il giorno dell'apertura delle buste, e ciò mediante **bonifico bancario (con causale: "VERSAMENTO CAUZIONE")** eseguito sul conto corrente del Gestore acceso presso **Banca Sella s.p.a.**, e intestato a **"Astalegale.net S.p.A."** le cui coordinate sono le seguenti: **IT 75 A 03268 22300 052136399670**, allegando (copia contabile del versamento) all'offerta, unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità.

**Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione da rendere, sarà decurtata del costo dello stesso, unitamente al costo dell'imposta di bollo (€ 16,00), se non versata in aggiunta alla cauzione.**

**VERSAMENTO DEL BOLLO:** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il pagamento del bollo digitale dev'essere pagato dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici. A seguito del pagamento del bollo digitale, il presentatore dell'offerta scarica dal PST la relativa ricevuta telematica. L'offerente allega la suddetta

ricevuta e il file offerta in formato .p7m alla PEC del Ministero. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

**Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento in un tempo superiore a CENTOVENTI GIORNI (termine non prorogabile) dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c.. Non è ammessa pertanto la possibilità di richiedere la proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo, trattandosi di termine improrogabile, per giurisprudenza costante.**

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione, è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita, **CON LARGO ANTICIPO** rispetto al termine ultimo fissato.

**Il presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.** Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

E' ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.

**L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.**

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e.mail all'indirizzo: **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 09:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e, dunque, risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (perché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista per quello stesso giorno per una diversa

procedura o per un diverso lotto) lo comunicherà, mediante messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto l'offerente non riceva comunicazione alcuna, per qualunque ragione, ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta rimane irrevocabile.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **Astalegale.net** invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale, fornendogli le relative credenziali. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Come da ordinanza di vendita, l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine in quella stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto o, infine, se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze da parte del creditore/i *ex art. 588 c.p.c.*

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato procederà all'aggiudicazione solo quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Ai fini della individuazione della offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma terzo, c.p.c. si precisa che, il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo e delle spese, a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese, a parità di termine di versamento del saldo prezzo e delle spese sarà preferita l'offerta presentata per prima in ordine di tempo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.



L'offerta sarà considerata irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno invitati **in ogni caso** ad una gara, da espletarsi con modalità telematiche, sull'offerta più alta *ex art. 573 c.p.c.* con la modalità "SINCRONA TELEMATICA".

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

**Nel corso della gara, tra un'offerta e un'altra, dovrà essere apportato un rilancio minimo non inferiore ad € 4.120,00 (pari al 2% del prezzo base, arrotondato in eccesso dal professionista delegato, giusta autorizzazione contenuta dell'ordinanza di vendita);**

La gara sarà considerata chiusa quando **SIANO TRASCORSI TRE MINUTI** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale sarà sottoscritto unicamente dal Delegato e allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c..

Se il prezzo non sarà versato nel termine, il Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice, trasferendogli il fascicolo.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. La vendita avverrà con il sistema di acquisto *ex art. 571 c.p.c.* e seguenti (vendita senza incanto, con modalità telematica, alle condizioni riportate nella ordinanza del G.E.).

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine da egli indicato, e comunque non oltre il termine massimo di 120 giorni, il prezzo residuo, dedotta la cauzione, e oltre IVA se dovuta per legge, mediante bonifico eseguito sul conto corrente acceso presso la Banca Credito Emiliano - Filiale di Brindisi - intestato al "**TRIBUNALE DI BRINDISI PEI N. 107/2015**", le cui coordinate sono le seguenti: **IT 77 Q030 3215 9000 1000 0004 444**, oppure mediante consegna di rispettivi due assegni circolari non trasferibili **intestati a "TRIBUNALE DI BRINDISI PEI N. 107/2015" l'uno relativo al prezzo residuo di aggiudicazione (oltre IVA come per legge, se dovuta) e l'altro relativo al 18% delle spese di trasferimento e, comunque, non inferiore a € 1.500,00**, con avvertenza che ove esso sia insufficiente a coprire le spese di trasferimento dovrà essere integrato nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato pena la decadenza dell'aggiudicazione.

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 01/08 al 31/08 (*Cass., n. 12004/2012*).

**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 di acquisto, ne ricorrano giustificati motivi e sia stato autorizzato dal Giudice. Qualora ricorrano motivi sopravvenuti documentati, da esporre in specifica istanza, l'aggiudicatario potrà fare richiesta di pagamento rateale del prezzo, con la medesima decorrenza del precedente capoverso.**

Con il medesimo decreto il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta a 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, con decreto, dichiara 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 e 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.

Al fine di consentire al Giudice Delegato di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

Ricorrendone i presupposti, nei termini previsti e a proprie spese, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della legge n. 47/1985, a proprie spese, dovrà presentare eventuale domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa, esplicitamente, sin d'ora, la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le spese relative

alla cancellazione dei gravami e quindi delle ipoteche e del pignoramento, sono poste a carico della procedura (art. 7 D.M. 15.10.2015 N°227).

## **AVVISO**

Tutti gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina del bene si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che gli stessi abbiano contatti tra di loro.

## **AVVISO**

### **Eventuale Attribuzione Diretta**

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

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576 c.p.c. (art.41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n.646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs.n.385/1993).

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

per ciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto ex art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di  $\frac{2}{5}$  al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai  $\frac{3}{4}$  del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n.646/1905 applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D.Lgs.n.385/1993).

In caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.(in caso di vendita senza incanto) ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), (art. 41, comma 5, D.Lgs.n.385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1/1/1994, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore a  $\frac{2}{5}$  del residuo dell'istituto di credito, ovvero paghi la somma per ridurre il debito garantito sul fondo ai  $\frac{3}{4}$  del relativo prezzo.

Nel caso di vendita di più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto, le rate scadute, gli accessori e le spese;

Per tutte le ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini come indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempimenti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.

Al presente avviso sarà data pubblicità, entro il termine di cui all'art. 490 c.p.c., mediante:

- a) pubblicazione, unitamente a copia della ordinanza di vendita ed estratto della relazione di stima, con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- b) pubblicazione, per una volta, di un estratto sulla rivista mensile “NewsPaper”;
- c) inserimento dell’ordinanza di vendita e del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni e/o eventuali visite dell’immobile potranno essere fornite e/o concordate dal custode giudiziario **Avv. Concetta De Giorgi, con studio in Brindisi, alla via Solferino n. 21, tel. cell. 328 7568019 (e.mail: [concettadegiorgi@libero.it](mailto:concettadegiorgi@libero.it); pec: [degiorgi.concetta@coabrindisi.legalmail.it](mailto:degiorgi.concetta@coabrindisi.legalmail.it)**, oltre ad essere direttamente acquisite sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it) appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, 5.12.2014.

**Il Professionista Delegato**

Avv. Concetta De Giorgi