

*avv. Mariarita Armenio
via Cirillo n. 1 – 72100 Brindisi
tel. 0831 523426 - fax 0831 1592355*

**TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA
ai sensi dell'art. 21 D.M. 26.02.2015 n. 32**

Il sottoscritto Avv. Mariarita Armenio, in qualità di Professionista Delegato nella **procedura esecutiva immobiliare n. 48/2023 R.G. Es.** promossa da [REDACTED]

- Visto il provvedimento di delega del G.E. Dott. Ivan Antonio Natali in data 15-31.07.2024;
- Visto gli artt. 591 bis e segg. 570 e 490 c.p.c.;
- Vista la perizia del Consulente Tecnico del G.E.;
- Vista la nomina del Gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET SPA, che opererà con il proprio portale;

RENDE NOTO

Che il giorno **17/03/2025** alle **ore 12:40** presso il Tribunale di Brindisi, nell'aula appositamente dedicata allo svolgimento delle aste telematiche, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter delle disp. att. cpc, nonché del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

abitazione: quota di 1000/1000 di piena proprietà abitazione in Brindisi Via Palermo, 4, piano: 2, foglio 31 particella 227 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro,

garage: quota di 1000/1000 di piena proprietà box singolo a BRINDISI Via Palermo 4, della superficie commerciale di 30,00 mq con accesso dal terzo Cancellone Carrabile di Via Primo Longobardo.

Prezzo base d'asta: € 93.625/16

Rilancio minimo: € 1.900/00

Cauzione: 1/10 del prezzo base (€ 9.362, 51) ovvero 1/10 del prezzo offerto.

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET SPA.

Portale sul quale avrà luogo la vendita telematica: www.spazioaste.it

Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Mariarita Armenio.

Offerta minima di partecipazione: Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base e, quindi, non inferiore ad € 70.218/87 ai sensi dell'art. 571 comma 2 cpc al quale si rimanda espressamente.

Termine presentazione offerta telematica: **entro le ore 23,59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato**, con la precisazione che il bonifico relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti in tempo utile per consentirne l'accreditamento sul conto corrente di seguito indicato entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione.



Informazioni utili agli offerenti

Dalla Relazione di stima del CTU, pubblicata sul sito internet www.tribunale.brindisi.giustizia.it e www.astalegale.net, ed alla quale si rimanda espressamente, risulta quanto segue:

appartamento a Brindisi Via Palermo 4, quartiere Casale, della superficie commerciale di 100,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà- L'Abitazione in oggetto fa parte di un Corpo di Fabbrica sito in zona Casale a Brindisi che risulta tranquilla e ben servita. Il Corpo di Fabbrica è costituito da 4 piani fuori terra; al Piano Terra vi sono i Garages ed ai piani superiori gli appartamenti in numero di 3 per piano per un totale di 9 Abitazioni. Esso, inoltre, è delimitato, quasi interamente, da recinzione. Tale Corpo di Fabbrica si trova all'incrocio di due strade: via Palermo e via Primo Longobardo. Nel complesso ci sono 2 Cancelli per accessi pedonali, quello principale su via Palermo n. 4 e quello secondario sulla curva di via Palermo e n. 6 Cancelli carrabili di cui uno su via Palermo n. 4 e i restanti 5 su via Primo Longobardo. In corrispondenza del Prospetto principale su via Palermo n. 4 vi è un Cortile condominiale con la pavimentazione sconnessa probabilmente a causa del pino ivi esistente. Da via Primo Longobardo, in corrispondenza di ciascun cancello carrabile e di ciascun Garage vi è un'area di pertinenza che non è fisicamente delimitata e che nel complesso dà l'idea di un'area comune. Il Corpo di Fabbrica non è dotato di ascensore. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 3 metri.

box singolo a Brindisi Via Palermo 4, quartiere Casale, della superficie commerciale di 30,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà con accesso dal terzo Cancelli Carrabile di Via Primo Longobardo. Antistante al Box vi è un'area di pertinenza che non è delimitata da recinzione.

PRATICHE EDILIZIEABITAZIONE:

- N. Ante 1967.
- L'immobile è stato realizzato prima del 01.09.1967 per cui non sono presenti in atti titoli abilitativi edilizi. Si fa presente che il 18 novembre 2022 è stata trasmessa al Comune di Brindisi una Pratica Cilas Superbonus 110 per lavori di efficientamento energetico di un condominio composto da n.9 unità immobiliari sito a Brindisi in via Palermo, civico 4 che è stata acclarata con pratica n. 123791/2022 CILA-S. A tale pratica, però, nonostante Notifica Preliminare trasmessa all'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Brindisi in data 21 novembre 2022 e n. 10727/2022 non è stato dato seguito e i lavori non sono mai iniziati.

SITUAZIONE URBANISTICA:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. CC n. 8 del 14.02.2023 è stato adottato il Documento Programmatico Preliminare al Piano Urbanistico Generale, l'immobile ricade in zona in una zona che l'attuale PRG del Comune di Brindisi tipizza come "di completamento B3". Risultano presenti vincoli interessati dal PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) della Regione Puglia. La palazzina in cui ricade l'Abitazione in oggetto, difatti, risulta essere all'interno di due aree di rispetto, ovvero: • Area di rispetto - Territori costieri, art. 142, comma 1, lett. a) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio;

CONFORMITÀ EDILIZIA:(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78)

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: (normativa di riferimento: P.R.G.)

L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: normativa di riferimento: L. n. 122 del 30.07. 2010

L'immobile risulta conforme.



ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA - Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati sottoposti all'attenzione del C.T.U. certificati di adeguamento dell'impianto alla normativa vigente (normativa di riferimento: D.M. 37/2008). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Adeguamento dell'Impianto Elettrico per rilascio Certificazioni: €3.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

INFORMAZIONI UTILI PER ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 660,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.414,21

Millesimi condominiali: 103,801

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

Stato di possesso del bene: libero

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E. Dott. Ivan Antonio Natali in data 15-31.07.2024, nonché della perizia di stima in data 8 maggio 2024 a firma del CTU Ing. Tiziana Piro depositata agli atti della procedura esecutiva, che deve essere consultata dall'offerente ed 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.

L'offerente, con il deposito dell'offerta di acquisto, dopo aver dichiarato espressamente di aver preso visione della perizia di stima, agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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 dai proprietari, 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.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 582 cpc e 176 comma 1 disp. att. cpc, l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la Cancelleria.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/1985 e presentare, a sua cura e spese, domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.



Modalità partecipazione vendita telematica

Le offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. dovranno essere depositate esclusivamente con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella ordinanza di vendita e di seguito riportate, e dovranno contenere l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse, della data della vendita e della procedura alla quale si riferisce, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale e richiamabile anche mediante un link presente sul sito del Gestore della Vendita all'interno della scheda del lotto per il quale si intende partecipare.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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 congruo, in misura almeno pari 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 non è efficace e sarà dichiarata comunque inammissibile nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita;
- se inferiore al 75% del prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita ed in misura inferiore al 10% del prezzo che offre;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base e risultano presentate istanze di assegnazione da parte del/i creditore/i ex art. 588 c.p.c.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) per il tramite di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 23:59 del giorno non festivo precedente la vendita, escluso il sabato. In caso di rinvio di ufficio della vendita, resta fermo, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, quello del giorno non festivo precedente la data di vendita originariamente fissata, escluso il sabato.

L'offerta si intende depositata e, quindi, a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

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 dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI e la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.



Documenti da allegare all'offerta

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. 32/2015, 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.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore per la vendita telematica ASTALEGALE.NET SPA alle seguenti coordinate: IBAN: **IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Al fine di poter verificare l'avvenuto accredito del bonifico della cauzione lo stesso dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.



Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 deve 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 Portale dei Servizi Telematici 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.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET SPA all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il numero **848780013** dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi, dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,00.

Esame delle offerte, eventuale gara tra gli offerenti ed aggiudicazione

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, indicato nel presente avviso di vendita, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore e dunque risultare "on line".

Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il Delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il Delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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 non presente *on line*. 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 indicata nel presente avviso.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di UN MINUTO.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 dal gestore della vendita telematica nel più breve tempo possibile esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal gestore sul conto corrente intestato alla procedura aperto dal Delegato non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'IBAN di tale conto corrente da parte del Delegato.

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

Mancato funzionamento dei sistemi informatici

Nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia:

- ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso le offerte dovranno essere depositate in cancelleria, in modalità cartacea;
- ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In questo caso tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Versamento del Saldo prezzo e delle spese

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, 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 euro 1.500,00, **entro ed improrogabilmente 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio Sent. Cassazione n. 11171 del 29.05.15) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le disposizioni che verranno comunicate dal Professionista Delegato, ovvero mediante due assegni circolari non trasferibili intestati a **P.D. Avv. Mariarita Armenio proc. es. n. 48/2023 R.G. Trib. BR** (l'uno relativo al prezzo residuo, oltre IVA come per legge se dovuta, e l'altro relativo al 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di 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 01/08 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.* dall'aggiudicatario, 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. Non è ammessa la possibilità di richiedere la proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo, trattandosi di termine improrogabile, per giurisprudenza costante.

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) ed il 50% del compenso del Delegato 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.

Gli interessati all'acquisto potranno acquisire ulteriori informazioni direttamente dal sito **www.tribunale.brindisi.giustizia.it** appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi, o dal **Professionista Delegato Avv. Mariarita Armenio** (0831 523426 – email: m.armenio@libero.it) al quale potranno eventualmente richiedere di esaminare gli immobili posti in vendita entro 15 giorni dalla richiesta formulata mediante prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Brindisi, 30.12.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Mariarita Armenio

