

TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SECONDO IL MODELLO DELLA VENDITA SINCRONA, di cui all'art. 21 D.M. 26.2.2015 n.32

- I ESPERIMENTO -

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 63/2019 R.G.Es. promossa da: FINO 2 SECURITISATION s.r.l..

Il sottoscritto **Avv. Maria Malerba**, delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis*, co. 2, c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brindisi, **Dott. Francesco Giliberti**, con provvedimento emesso in data 27/11/2024;

- 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 24/04/2025** è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto **esclusivamente in modalità telematica** e che il **giorno 28/04/2025 dalle ore 09:50 alle ore 10:10 per il Lotto unico**, 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, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

A: appartamento a BRINDISI VIA OSANNA 102, della superficie commerciale di 105,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è costituita da:

- un ingresso-soggiorno;
- un vano cucina abitabile;
- disimpegno;
- camera da letto matrimoniale;
- camera da letto 1 singola;
- camera da letto 2 singola;
- Bagno con finestra su pozzo luce.

l'unità è dotata altresì di n. 2 balconi lungo i due prospetti principali.

l'accesso all'abitazione posta al piano secondo avviene per mezzo del vano scale condominiale nonchè per mezzo del vano ascensore condominiale.

Il box auto al piano interrato presenta una superficie utile di circa mq. 15 e vi si accede attraverso una rampa in discesa dal cortile interno.

Le finiture interne sono costituite da intonaco del tipo civile con ultima mano a stucco, i pavimenti sono del tipo gres ceramico mentre i rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.

Gli infissi interni sono di legno tamburato ed i serramenti esterni sono del tipo in legno dotati di tapparelle.

Gli impianti tecnologici in dotazione all'unità immobiliare sono rappresentati da impianto elettrico, impianto idrico-fognario e termico tutti allacciati alle rispettive reti cittadine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 9, scala B, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 193 particella 1863 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: VIA OSANNA, piano: 2;

A.1: **box singolo**, composto da UNICA SUPERFICIE DI MQ. 15, sviluppa una superficie commerciale di **10,80 Mq**, identificato con il numero 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 193 particella 1863 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DA DENOMINARSI, piano: S1.

Stato di detenzione:

Alla data del sopralluogo effettuato dal Tecnico incaricato Cosimo Cinieri l'immobile risulta occupato dal debitore in qualità di proprietario.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Pratiche edilizie:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 179/03 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA N. 3 CORPI SCALA PER CIVILI ABITAZIONI E BOX AUTO IN VIA OSANNA, FG. 193 PTC. 150, presentata il 01/08/2003 con il n. 56005 di protocollo, rilasciata il 13/10/2003 con il n. 179/03 di protocollo, agibilità del 30/07/2007 con il n. 7795 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI AL FOGLIO 193 PARTICELLA 1863 SUBB. DA 9 A 137.

Situazione urbanistica:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Giudizi di conformità.

Conformità edilizia:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità urbanistica:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Corrispondenza dati catastali/atto:

Nessuna difformità.

Gli immobili - posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri, servitù attive e passive, per come pervenuti all'espropriato - sono meglio descritti nella relazione di consulenza tecnica a firma del C.T.U., Cosimo CINIERI, del 02.08.2019 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 GILIBERTI, del 27/11/2024 e della perizia di stima.

Prezzo base di vendita:

Lotto Unico: € 106.450,00 (euro centoseimilaquattrocentocinquanta/00), (prezzo determinato sulla base del valore di stima degli immobili, come da ordinanza del G.E., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano).

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 € 79.837,50 (euro settantanovemilaottocentotrentasette/50), pari al prezzo base ridotto di un quarto, 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> 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. 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.

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.

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 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.

È 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.

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.

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

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

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

Il prezzo offerto deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base con le seguenti precisazioni: se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base la domanda di partecipazione all'asta e senz'altro

accolta; se, invece, il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, in misura non superiore al 75%, si procederà alla aggiudicazione solo quando non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione.

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

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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 la **BANCA SELLA S.p.A.**, e intestato a "**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**" le cui coordinate sono le seguenti: **IT52H0326822300052849400446**, allegando la ricevuta del bonifico effettuato, unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità.

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.

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.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e.mail all'indirizzo: **assistenza@astetelematiche.it** oppure contattare il call-center al n. 0586.20141 dalle ore 09:00-13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

ESAME DELLE OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale del gestore 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 di vendita) lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale, e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e 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 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, **Astegiudiziarie.it** 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..

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.

Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta una unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nella presente ordinanza, il delegato procederà all'aggiudicazione.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà **in ogni caso** con la gara telematica tra gli offerenti prendendo come prezzo base l'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. F) del D.M. 23.2.2015, n.32. Se gli offerenti che hanno offerto una somma inferiore dichiarano di non aderire alla gara, il bene si aggiudica comunque all'offerente che ha proposto l'offerta migliore anche se assente. L'offerta migliore è quella in ordine di prezzo più alto. Se le offerte si equivalgono in termini di prezzo, la migliore offerta andrà individuata in relazione all'ammontare della cauzione e tempo di pagamento del saldo 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 prima in ordine di tempo.

Nel corso della gara, tra un'offerta e un'altra, dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore a € 2.150,00 per il Lotto Unico (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 **SIA TRASCORSO UN MINUTO** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Dopo la vendita gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni mediante bonifico bancario a cura di Astegjudiziarie.it, gestore della vendita telematica. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico sono a carico dell'offerente.

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

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.

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 Sella - Filiale di Fasano - intestato al **"P.E. Nr. 63/2019 R.G.E.IMM."**, le cui coordinate sono le seguenti: **IT 90 I 03268 25801 052229994050**, oppure mediante consegna di due assegni circolari non trasferibili **intestati a "Professionista Delegato Avv. Maria MALERBA, proc. esec. n. 63/2019 R.G.E.Imm."** 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. 12004/12*).

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

Con il medesimo decreto il G.E. può autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta 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 i beni 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 dei beni 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

L'immobile oggetto della presente vendita è occupato dal debitore esecutato.

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;
- 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. Maria Malerba, con studio in Fasano (BR), alla Via S. Francesco n.18, tel. cell. 338.3019156, tel. fax 0804421265 (e.mail avv.mariamalerba@gmail.com)**, oltre ad essere direttamente acquisite sul sito www.tribunale.brindisi.giustizia.it appositamente dedicato alle vendite forzate del Tribunale di Brindisi.

Brindisi, 16/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Malerba