P.E. nr. 204/2016 R.G.E.Imm.

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

promosso da

[redacted] - [redacted]

con l'intervento di

[redacted] - [redacted]

nei confronti di

[redacted] -

****

- Esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe;
- Vista la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.
- Sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate
- Visto l'art. 568 cpc e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo
- Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito.

P.Q.M.

a) Visti gli **artt. 569 comma 3° e 570 e ss cpc;**

ordina la vendita senza incanto dei seguenti beni

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di **1/1**, di **appartamento** sito in Veglie (LE) alla Via Martiri di Otranto angolo Via Don Minzoni, piano primo, con superficie lorda complessiva di c.a 163,00 mq. Civile abitazione con accesso da vano scala posto su Via Martiri di Otranto, costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da

letto, ripostiglio e bagno; si completa di piccolo scoperto di accesso a piano terra, veranda retrostante e balcone laterale.

Nel **N.C.E.U.** del Comune di Veglie, al foglio 35:

- particella 218, sub 1, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita: € 361,52.

Piena proprietà per la quota di **1/1,** di **negozio** sito in Veglie (LE) alla Via Martiri di Otranto angolo Via Don Minzoni, piano terra, con superficie lorda complessiva di c.a 215,00 mq. Locale commerciale costituito da due ampi vani commerciali, ripostiglio e servizi igienici; si completa di veranda e scoperto retrostante e cantina al piano interrato con accesso esterno da via Don Minzoni.

Nel **N.C.E.U.** del Comune di Veglie, al foglio 35:

- particella 218, sub 3, piano S1-T, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 105, rendita: € 1437,04.

Conformità urbanistico edilizia

Difformità riscontrate: diversa destinazione d'uso del locale posto al piano terra, regolarizzabili mediante accertamento di conformità.

Conformità catastale

Difformità riscontrate: nessuna.

Pratiche edilizie:

- **Permesso di costruire n° 76/2010** rilasciato in data 19/04/2010.

Prezzo base: €. 241.350,00; **Rilancio minimo:** €. 1.000,00; **Cauzione:** €. 24.135,00.

L'offerta non inferiore di oltre un quarto del prezzo base sarà considerata efficace ai sensi dell'art. 571 cpc

I predetti beni sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Ing. Ruggero Serrano del 30/09/2016, 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 sui beni.

b) Visto l'art. **591bis** c.p.c. delega **all'Avv. Francesco De Jaco** con studio in Lecce (Le) alla via Piemonte n. 6, tel. 0832/242851, e–mail: dejacoleg@libero.it, pec: dejacoleg@pec.it il **compimento delle attività** previste dall'art. 591bis comma 3 cpc, ed in particolare:

- **la <u>pubblicità</u> dell'ordinanza di vendita:**

  ***in attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c., il professionista delegato provvederà alla* pubblicità della vendita mediante:**

  - inserzione sul sito internet <u>www.oxanet.it</u>
  - inserzione sul quotidiano Tuttomercato

- inserzione sul sito internet www.asteannunci.it
- inserzione sul mensile Vendite giudiziarie

verificando che la pubblicità sia effettuata **almeno 45 giorni prima della data della vendita**.

Egli indicherà inoltre:

- alla Oxanet
- alla Piemme (concessionaria della pubblicità del Nuovo Quotidiano di Puglia)
- ad Asteannuci
- all'editore del mensile Vendite giudiziarie

tutti i dati per consentire la fatturazione a nome di: [redacted]

Sul **sito Internet** dovranno essere inseriti:

– la relazione di stima, l'ultima ordinanza di vendita (quindi, in caso di ribasso, quella che lo dispone), l'avviso, le foto, le planimetrie.

La pubblicità, che sarà **richiesta entro un mese dal presente provvedimento, deve indicare:**

- **che la offerta di acquisto deve essere inviata *a* mezzo PEC** all'indirizzo fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it
- **che la cauzione va versata esclusivamente con bonifico.**

Inoltre, ai sensi dell'**art. 173 quater disp. att. cpc,** nella pubblicità dovrà essere indicato:

a) per i terreni, la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato (che dovrà avere validità fino alla data fissata per la vendita e quindi dovrà essere aggiornato dal prof.sta delegato, tenuto conto che esso "*conserva validità per un anno dalla data di rilascio*": art. 30 co. 3 D. Lgs. 380/01)

b) per i fabbricati, gli estremi del permesso di costruire o della concessione edilizia o del permesso in sanatoria; in caso di abusi edilizi, va menzionata la sola esistenza degli abusi e l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, qualora ne sussistano i presupposti, presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del **decreto emesso dalla autorità giudiziaria.**

c) Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente 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.

Tale dichiarazione sarà resa nella domanda di partecipazione alla vendita

- **le operazioni relative alla vendita:**
  - ***ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il professionista delegato dovrà ritenere l'offerta di acquisto inefficace nei seguenti casi:***
    - ***quando è pervenuta oltre il termine stabilito nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza (le ore 13 del giorno - anche se festivo - precedente a quello fissato per la vendita);***
    - ***se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato dal professionista delegato a norma dell'art. 568, co 1, cpc e indicato nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c.;***
    - ***se l'offerente non ha prestato cauzione, con le modalità riportate nelle istruzioni allegate alla presente ordinanza, in misura almeno pari a quella che sarà determinata dal professionista delegato e da questi indicata nell'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., e comunque in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.***
  - ***in caso di unica offerta di acquisto (art. 572 c.p.c.): se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritiene che 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.;***
  - ***in caso di pluralità di offerte di acquisto (art. 573 c.p.c.): il professionista delegato procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del migliore offerente (le offerte in aumento sull'offerta più alta dovranno essere almeno pari al rilancio minimo stabilito con la presente ordinanza; nel caso di mancanza di adesioni alla gara, se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, procederà ad aggiudicazione in favore del migliore offerente; nel caso di più offerte dello stesso valore, procederà ad aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;***
  - ***in caso di vendita deserta (al primo tentativo di vendita ovvero ad un tentativo di vendita successivo al primo): il professionista delegato disporrà l'ulteriore tentativo di vendita ad un prezzo base che potrà essere inferiore al precedente fino al limite di un quarto;*** *In caso di mancata vendita nonostante*

l'espletamento di ***almeno quattro successive tornate d'asta a prezzo progressivamente ribassato*** *fino al limite di un quarto (i ribassi si effettueranno anche se l'immobile non è stato ancora liberato), il professionista delegato dovrà rimettere il fascicolo al Giudice dell'esecuzione affinché decida sul da farsi ed eventualmente fissare il prezzo di vendita ridotto fino al limite della metà.*

- ***in caso di vendita di più lotti, il professionista delegato cesserà le operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c.) ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata ricavata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, dandone immediata comunicazione a questo Giudice;***

- **ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;**
- **le operazioni relative al decreto di trasferimento;**
- **la redazione del progetto di distribuzione;**
- **la redazione del verbale di vendita** (art. 591bis co. 3 n. 3 e co. 5 c.p.c.) **con espressa indicazione che la vendita non va sospesa per alcun motivo (art. 591 ter c.p.c.),** attenendosi a tutte le indicazioni contenute nella circolare della Sezione commerciale.
- **subito dopo l'aggiudicazione, predisporrà il provvedimento:**
  - per prelevare (dal conto intestato al Tribunale presso BancApulia, nei casi in cui è stata versata con bonifico) la cauzione versata dall'aggiudicatario e depositarla sul libretto / conto corrente da accendersi presso la banca scelta dall'ausiliario;
  - per restituire le cauzioni ai soggetti non aggiudicatari.

c) Visto **l'art. 569 ultimo comma c.p.c.** dispone che entro 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il creditore procedente lo notifichi agli eventuali creditori ipotecari e **non comparsi all'udienza fissata ex art. 569 cpc**

d) Visto l'art. **559 comma 4** c.p.c.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 559 quarto comma, è necessario nominare un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato.

Premesso altresì che una efficiente allocazione del bene sul mercato può anche essere conseguita (evitando la immediata liberazione dell'immobile) anche consentendo al debitore di continuare ad occuparlo, purché pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo su indicato e con la espressa indicazione che, in caso di aggiudicazione ad altri, la

cauzione varrà come **indennizzo ex art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario**, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, **per la promessa** (da parte di quest'ultimo offerente) **del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.**

P.Q.M.

Ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, al debitore pignorato nonché a qualunque terzo occupi senza titolo opponibile alla procedura di consegnare immediatamente e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili sopra indicati, liberi da persone e cose, al custode giudiziario nominato nel **suddetto professionista delegato**

- Il **custode**:
  - prenderà visione dei compiti a lui affidati, e rinuncerà all'incarico qualora dovesse trovarsi nelle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c.. Egli, in particolare, sarà incompatibile se ha assunto incarichi professionali o se è stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio o se associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.
  - terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte
  - consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti)
  - consegnerà copia della relazione tecnica
  - fornirà ogni informazione richiesta
  - depositerà (almeno **5 giorni** prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità su Oxanet, Asteannunci, Tuttomercato e su Vendite Giudiziarie
- **Dispone che il custode:**

  - provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore o ai terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura **se soggetti diversi dal debitore;**

  - qualora gli immobili non dovessero essere rilasciati spontaneamente dagli occupanti e sempreché non si tratti di quote indivise, proceda alla liberazione degli immobili con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui agli art. 605 c.p.c. per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva né che si notifichi il precetto per il rilascio né l'intervento dell'ufficiale giudiziario; in particolare trascorsi dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento, notifichi l'avviso di sloggio e **di immissione in possesso** del custode fissando la prima data dell'accesso entro la prima udienza di vendita;
  - effettui l'immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità

di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente

- l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura.
- se non dovesse riuscire a liberare l'immobile dopo il primo accesso ne fisserà altri concedendo i termini richiesti da ciascuna situazione con **l'obbligo di liberare l'immobile comunque prima della vendita;** si precisa che l'attività del custode finalizzata al rilascio, ai sensi dell'art. 560 cpc, continuerà anche successivamente alla pronunzia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano.
- per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è autorizzato ad avvalersi di un fabbro, dell'ausilio della forza pubblica da allertarsi preventivamente ed in generale di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68; se necessario avrà cura di informare gli assistenti sociali competenti per territorio.
- ai sensi dell'art. 560 comma 4 cpc, qualora al momento della consegna al Custode giudiziario gli immobili non risultino integralmente liberati dalle cose mobili che non debbono essere consegnate ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione con la facoltà, in caso i beni mobili dovessero avere una utilità, previa valutazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie o di altro ausiliario, di donarli ad enti di beneficenza ed assistenza da egli stesso individuati, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.
- scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (<u>in relazione a tutti gli immobili</u>)
- Il custode renderà conto della sua attività depositando apposita relazione in via telematica con periodicità semestrale e relazione finale allegata alla propria istanza di liquidazione del compenso, in ogni caso depositerà relazione in qualsiasi momento della procedura se dovesse rendersi necessario far conoscere al Giudice dell'esecuzione situazioni particolari.

Si avvertono il debitore e gli altri occupanti che **il rilascio degli immobili** sarà sospeso **solo qualora dovesse pervenire** (almeno un mese prima della data fissata per la vendita) **una o più offerta,** da parte di persona diversa dal debitore:

- **che si impegni** a partecipare alla vendita senza incanto
- **che versi la cauzione fissata per il lotto per cui intende partecipare**
- **che dichiari che tale cauzione varrà:**
  - come **acconto,** in caso di aggiudicazione del lotto da parte del predetto offerente
  - come **indennizzo ai sensi dell'art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario,** qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, per la promessa (da parte di quest'ultimo offerente) del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.

e) visto l'art. **570** c.p.c.

fissa l'udienza del 04/07/2017 ore 10.50

- per la **vendita senza incanto** e quindi per la deliberazione sull'offerta, per sentire i creditori, ai sensi dell'art. 572 co 1 cpc; per la vendita senza incanto, a norma del co 3 dell'art. 572 cpc; per l'eventuale gara in caso di pluralità di offerte, ex art. 573 cpc.

Manda alla cancelleria per la comunicazione a tutte le parti interessate.

Lecce, 15/03/2017

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Pietro Errede

TRIBUNALE DI LECCE
Modalità di presentazione delle offerte.

ISTRUZIONI PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE MEDIANTE BONIFICO (BANCARIO O POSTALE): art. 173 quinquies disp. att. cpc

A) BONIFICO:
Il bonifico con cui effettuare il **versamento della cauzione** deve essere effettuato **esclusivamente** **con bonifico (bancario o postale) irrevocabile urgente** da effettuarsi entro le **ore 13,00 del giorno precedente** (conteggiando anche i giorni festivi o prefestivi) la data di vendita (con la precisazione che è l'offerente a dover considerare i giorni di chiusura dell'intermediario bancario o postale, qualora non intendesse avvalersi del circuito internet), alla seguente banca:
BANCA APULIA Gruppo Veneto Banca Agenzia di Lecce 2 viale Leopardi;
IBAN : IT 69 X 05787 16002 152576018385
INTESTATO A TRIBUNALE DI LECCE Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'importo del **bonifico** dovrà essere **pari all'importo della cauzione** stabilita nell'ordinanza di vendita. Qualora la cauzione stabilita dal Giudice (o dal professionista delegato) sia inferiore a 1/10 del prezzo che l'offerente intende offrire (o quando il giudice – o il professionista delegato - hanno omesso di indicare l'ammontare della cauzione), essa dovrà comunque essere pari **almeno a 1/10 del prezzo offerto).**
Gli elementi da indicare nel bonifico sono i seguenti:
1) COGNOME e NOME dell'offerente, con la precisazione che:
- vanno indicati i nomi di tutti gli offerenti, in caso di offerta congiunta
- va indicato il cognome, nome e il titolo "avv.", qualora il bonifico sia effettuato da avvocato per persona da nominare;
- va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale, qualora l'offerente sia una società.

2) IMPORTO DEL BONIFICO:
☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Può essere effettuato un unico bonifico per versare le cauzioni relative a più lotti della stessa procedura.

3) Modalità di restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione:
L'offerente deve **indicare nel bonifico** - per il caso di mancata aggiudicazione - una delle seguenti modalità di restituzione della cauzione:

☐ Assegno circolare non trasferibile (con onere a carico dell'offerente non aggiudicatario di recarsi presso lo studio dell'ausiliario o del curatore per il ritiro);

☐ Bonifico Bancario presso:
o Banca ....., filiale di ..... avente IBAN: ....., CIN: ....., Intestato a: .....;

In caso di **domanda presentata da avvocato per persona da nominare,** la restituzione avverrà esclusivamente con le modalità che saranno state indicate dal soggetto che ha conferito la procura all'avvocato.

****

Sul bonifico bancario o postale **non dovrà essere indicato alcun elemento idoneo ad identificare la procedura, né il lotto**; quindi, **non dovranno essere indicati**
- né il nr. proc.
- né il nome del Giudice dell'esecuzione (o del Giudice delegato o del curatore)
- né la data della vendita

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Pietro Errede

- né l'ora della vendita
- né il lotto
- né il prezzo offerto.

Ai sensi dell'art.173-quinquies disp. att. cpc, l'**offerente – entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita – dovrà inviare a mezzo PEC al seguente indirizzo fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it, la domanda** (denominata "offerta con bonifico bancario o postale di acquisto di immobile"), compilando il modello disponibile su Oxanet.

Alla udienza, l'offerente dovrà depositare:

- la **domanda di partecipazione alla vendita, in bollo**, compilata utilizzando **l'apposito modulo disponibile su Internet o presso il curatore**
- **l'originale del bonifico Bancario o postale.**

B) OFFERTA DI ACQUISTO:

La domanda **(denominata "offerta con bonifico bancario o postale di acquisto di immobile")** dovrà essere compilata utilizzando **il modello disponibile su Oxanet o presso il professionista delegato.**

Essa deve essere **inviata** – entro **le ore 13** del giorno **(anche se festivo)** precedente a quello fissato per la vendita (art. 569 comma 3 c.p.c.) – all'indirizzo P.E.C. **fallimentare.tribunale.lecce@giustiziacert.it.**

L'offerta dovrà comunque contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e il nr. di lotto
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di **90** giorni dalla aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un recapito telefonico (e, ove possibile, anche PEC, E-MAIL o fax).

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

E' tuttavia consentita **la presentazione di offerta per persona da nominare, da parte di avvocati** (artt. 571, 579 comma 3 e 583 c.p.c.).

Non è invece consentita la **procura speciale** (con atto notarile o scrittura privata autenticata): Cass. 12 aprile 1988 n. 2871.

C) ALTRI DOCUMENTI DA INVIARE:

Unitamente alla offerta di acquisto, dovranno essere **inviati per P.E.C.:**

- copia della **contabile bancaria attestante l'avvenuto bonifico (bancario o postale) irrevocabile urgente**
- copia della **carta di identità** del soggetto che fa l'offerta
- **visura camerale** (nel caso di offerta presentata da società di persone o di capitali)

D) IRREVOCABILITA' DELLA OFFERTA:

L'offerta presentata è irrevocabile dal momento in cui viene **inviata per P.E.C.**

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebita all'offerente non presentatosi.

E) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO:

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro **90** giorni, dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione.

Nel caso in cui tra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, la parte del prezzo – che sarà successivamente indicata -, corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario.

In caso di mancato versamento nel termine del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese, visti gli artt. 587 - 574 c.p.c. - 176 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

L' aggiudicatario, fino a 5 giorni prima della scadenza del termine, avrà facoltà, obbligandosi contestualmente, con deposito presso la cancelleria del Tribunale e comunicazione da inviare al professionista delegato a mezzo e - mail, a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale, di prorogare il termine del pagamento fino ad un massimo di giorni **30** dalla prima scadenza, **pertanto, il termine complessivo massimo in ogni caso non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione (art. 569, co. 3, cpc).**

F) GARA:

In caso di più offerte valide, **si procederà a gara sulla base della offerta più alta.** Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, resterà efficace anche sino alla successiva vendita, con obbligo di partecipazione dell'offerente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.
2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.
3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
4) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
5) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Pietro Errede

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Pietro Errede