

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Massimo Salvatore Bardaro, in qualità di professionista delegato nella **procedura esecutiva n. 225/2016 R.G.E.** promossa da Miviter S.r.l.;

- visto il provvedimento di delega del G.E. dott. Stefano Sales emesso il 14.4.2017;
- vista l'ordinanza del 14.4.2017 con cui il G.E. dott. S. Sales ha disposto la vendita senza incanto del bene oltre descritto;
- visti i verbali delle aste deserte tenutesi nelle date del 11.9.2017, 12.2.2018 e 11.6.2018 con cui è stata disposta nuova vendita con ribasso del prezzo-base d'asta;
- visto il verbale della quarta vendita del 26.11.2018, anch'essa andata deserta e le disposizioni dell'ordinanza di vendita del 14.4.2017 riguardo ai tentativi di vendita successivi al quarto da effettuarsi, ogni volta, con riduzioni del 50% del prezzo base dell'ultima asta;
- visto il provvedimento del 05.12.2018 con cui il G.E., a seguito di esperimento della quarta vendita andata deserta, ha confermato la nomina del sottoscritto quale Prof. Delegato e rifissato la vendita dell'esecuto per il 08.4.2019;
- visti gli artt. 591 bis e seguenti e gli artt. 570 e 490 c.p.c.;

### RENDE NOTO

che è disposta **la vendita senza incanto per l'udienza del 08.4.2019 alle ore 09,30** degli immobili in calce descritti, che si terrà presso il Tribunale di Brindisi - Via Lanzellotti, aula GIP, n. 2, al primo piano dell'edificio nuovo.

### Condizioni e modalità di vendita

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, anche da persona diversa dall'offerente, al funzionario della cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale **entro e non oltre le ore 12 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.

**Sulla busta deve essere indicato la data della vendita, il nome del professionista delegato e il nome del giudice.** Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro - deve essere apposta sulla busta.

Nella dichiarazione di offerta, depositata in cancelleria **in bollo** - personalmente o tramite procuratore legale per persona da nominare, munito di procura notarile - gli offerenti dovranno indicare:

- Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/p. Iva e domicilio, recapito telefonico e stato civile e, se coniugato, i dati anagrafici del coniuge e il regime patrimoniale prescelto (comunione o separazione dei beni);
- Numero della procedura e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello come di seguito indicato, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione dell'offerente dalla gara;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della ordinanza di vendita e della perizia di stima.
- L'espressa dichiarazione di essere edotti agli effetti del D.M. 37 del 22.1.2008 e del D. Lgs. 192/2005 sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La busta dovrà contenere, inoltre, quale cauzione, originale della ricevuta attestante l'avvenuto bonifico (bancario o postale), in caso di previa apertura di c/c della procedura, o assegno circolare/vaglia circolare non trasferibile, emesso da una banca ovvero da Poste Italiane S.p.A., intestato al Tribunale Brindisi - proc. esec. n. 225/2016 R.G.E. – delegato Avv. Massimo Salvatore Bardaro dell'importo di un decimo del prezzo offerto e copia di un documento di riconoscimento. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'aggiudicatario sarà tenuto a depositare il prezzo residuo, oltre ad Iva se dovuta come per legge, nonché il 18% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese di trasferimento, e comunque una somma non inferiore ad € 1.500,00, **entro e improrogabilmente 120 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio Sent. Cassazione n. 11171 del 29.5.2015) mediante bonifici bancari sul conto corrente intestato al Tribunale Brindisi – proc. esec. n. 225/2016 R.G.E. – Delegato Avv. Massimo Salvatore Bardaro o mediante due assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale Brindisi – proc. esec. n. 225/2016 R.G. – Delegato Avv. Massimo Salvatore Bardaro (uno relativo al prezzo residuo oltre Iva se dovuta e l'altro relativo alle spese di trasferimento). **Ove il termine per il pagamento del prezzo residuo (120 gg.) scada durante la sospensione feriale dei termini processuali (01.8 – 31-8), il medesimo termine si intenderà prorogato** (Sent. Cass. n. 12004/2012). Le spese di aggiudicazione saranno a carico dell'acquirente: a suo carico sono posti gli oneri fiscali della vendita (registrazione, trascrizione e voltura) e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali. L'eventuale eccedenza verrà restituita.

Qualora l'aggiudicatario non depositi il saldo prezzo di aggiudicazione entro il termine stabilito dal Giudice, decadrà dall'aggiudicazione e perderà la cauzione a titolo di multa. Il prezzo residuo potrà essere versato ratealmente, anche nelle vendite per persona da nominare, nel termine non superiore a 12 mesi ex art. 569, 3° c., c.p.c. qualora ricorrano giustificati motivi.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. In caso di successiva vendita del bene a prezzo inferiore, egli sarà tenuto al pagamento della differenza. Inoltre, gli sarà vietata la partecipazione alle successive aste, relativamente a tutti gli immobili compresi nella presente procedura.

Qualora fra i creditori vi siano Istituti di Credito Fondiario, parte del prezzo – che sarà successivamente indicato – corrispondente al credito dell'Istituto predetto, per capitale, accessori e spese, sarà versato direttamente al creditore fondiario.

## **DESCRIZIONE IMMOBILI**

### **LOTTO 1**

Piena e intera proprietà di immobile costituito da locale commerciale al piano terra indipendente sito in Brindisi alla Via Dalmazia n. 14, quartiere Commenda, avente superficie commerciale di mq 116,90, facente parte di un grande complesso condominiale con locali commerciali ed appartamenti; il locale è pavimentato con lastre di granito e presenta serramenti di ingresso in legno; esso risulta disimpegnato per mezzo di divisori in cartongesso e presenta elementi di arredo su misura; l'immobile presenta controsoffitto e solai piani in latero-cemento ed è suddiviso da due quote altimetriche differenti di circa m 1 superate per mezzo di sei gradini anch'essi rivestiti in marmo; il locale è censito in Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 54, p.lla 102, sub. 92, cat. C/1, classe 6, consistenza 107 mq, rendita € 1.718,61, indirizzo catastale Via Dalmazia n. 14, piano terra.

Prezzo base: € 42.840,00; Rilancio minimo: € 8.000,00

Cauzione: € 4.284,00 o in ogni caso il 10% del prezzo offerto.

Potrà essere offerto anche un prezzo inferiore di non oltre un quarto del prezzo base e, quindi, non inferiore ad € 32.130,00 ai sensi degli artt. 571, comma 2, e 572, comma 3, c.p.c., cui si rimanda espressamente.

**Dalla relazione di stima pubblicata sul sito [www.tribunale.brindisi.giustizia.it](http://www.tribunale.brindisi.giustizia.it)** risulta che per quanto attiene alla situazione edilizia vi è Nulla Osta n. 03/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato comprendente due lotti, di cui uno composto da piano interrato, piano terra, sei piani superiori ed attico su Viale Commenda angolo Via Dalmazia, e l'altro composto da piano terra e sei piani superiori in Via da denominarsi (traversa Via Dalmazia); per quanto riguarda la situazione urbanistica, l'immobile ricade in zona B2 di Completamento, PdZ e/o SUE Approvati, in base al PRG, piano regolatore generale vigente, delibera del C.C. n. 6 del 10.01.1980, successivamente approvato ai sensi della L.S. n. 1150/42 e della L.R. Puglia n. 11/1981 con Delibere G.R. n. 7008 del 05.07.1985, n. 5558 del 07.06.1998 e n. 10929 del 28.12.1998; per quanto attiene poi alla conformità edilizia sono state rilevate alcune difformità, ossia lievi modifiche interne consistenti nella realizzazione di un bagno, di alcune tramezzature in cartongesso, di controsoffitti e di un dislivello della pavimentazione; trattasi di difformità regolarizzabili mediante presentazione di un progetto in sanatoria e accertamento di conformità ai sensi art. 37 DPR n. 380/2011 per le lievi modifiche interne al costo di circa € 900,00, mentre le difformità catastali per lievi modifiche interne sono regolarizzabili con presentazione di procedura Docfa.

**L'immobile risulta locato in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato il 12.4.2016, decorrente da tale data, registrato a Brindisi il 13.4.2016; esso prevede un canone annuo di € 2.000,00 e il pagamento anticipato di esso per i primi 6 anni di locazione; detto contratto reca data certa anteriore al pignoramento eseguito il 18.7.2016 e trascritto il 29.9.2016; fermo restando lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, a parere di delegato e giudice (come risulta da relazione periodica del P.D. del 06.6.2017 e dal pedissequo provvedimento del G.E. del 16.6.2017) la predetta locazione non risulta opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario.**

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 ai proprietari - sono meglio descritti nella **relazione di consulenza tecnica a firma del ctu arch. Carmelo F. Profilo del 14.2.2017** depositata agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente e a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita a firma del G.E. dott. S. Sales in data 14.4.2017 e delle relazione tecnica del ctu arch. Carmelo F. Profili datata 14.2.2017.

In base ad una convenzione con il Tribunale di Brindisi, i seguenti Istituti di Credito si sono dichiarati disponibili a concedere mutui ipotecari per acquisti di immobili alle aste giudiziarie secondo modalità operative concordate con il Tribunale: UBI-Banca Carime, Banca Nazionale del Lavoro, Banca Sella Sud Arditi Galati, Banco di Napoli, Banca di Credito Cooperativo di Ostuni, Banca Monte dei Paschi di Siena, Banca Popolare di Bari, Banca Popolare di Puglia e Basilicata, Banca Popolare Pugliese, BancApulia, Banca Unicredit e Deutsche Bank.

Maggiori informazioni e/o eventuali visite dell'immobile potranno essere fornite e/o concordate dal custode giudiziario **Avv. Massimo Salvatore Bardaro con studio in Mesagne (BR), alla Via Ciro Menotti n. 3, tel/fax 0831771052 – 3336356382** 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.

Mesagne/Brindisi, il 13.12.2018.



Il Professionista Delegato  
Massimo Salvatore Bardaro

*Massimo Bardaro*