



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva R.G.E. 904/2017

QUARTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

**telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490,570 e 591
c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Daniela La Rosa, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita dei beni pignorati relativi alla procedura esecutiva n. 904/2017, come da decreto ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. Dott. Bianchi in data 7 novembre 2018

AVVISA

Che il **giorno 22/02/2022 ore 15.30** presso il **Palazzo di Giustizia di Genova, Piazza Portoria 1, piano 3° - aula 46**, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla

vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista e l'eventuale gara fra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 s.s. c.p.c., avverrà sull'immobile pignorato come di seguito identificato.

Lotto unico: negozio sito in Comune di Genova, Via Bombrini n. 25-27R, piano terreno. L'immobile dove è collocato l'esercizio commerciale ha sede nel quartiere di Sampierdarena, che confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale. Il negozio è adibito a servizi alla persona per attività di tatuaggio.

Dati tecnici:

Ingresso	mq 15,7
Disimpegno	mq 24,6
Sala 1	mq 42,0
Sala 2	mq 23,5
Antibagno	mq 2,2
Wc 1	mq 1,1
Wc 2	mq 1,2
Sala per sterilizzazione	mq 3,76
Magazzino	mq 9,2
Totale superficie calpestabile locale commerciale	mq 123,26
Consistenza cortile esterno	mq 3,4

L'esercizio ha una superficie commerciale complessiva di mq 141,00

Dati catastali:

Il negozio è censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati: Sez. Urb. SAM, foglio 45, particella 127, sub 17, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 93, superficie catastale totale 106 mq, Euro 1.517,76.

Descrizione: il Consulente Tecnico incaricato, Arch. Luciana Zuaro, in merito alle conformità catastali così ha precisato: *“a seguito della realizzazione degli interventi autorizzati con C.I.L.A. Manutenzione Straordinaria (leggera)dovrà essere presentata variazione catastale per l'immobile in oggetto”*.

Attestato Certificazione Energetica: l'attestato di prestazione energetica, APE, n. 36641 del 23.09.2017, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 322.59 kWh/mq anno, classe D.

Prezzo base della precedente vendita: €. 54.600,00.

PREZZO BASE: €. 40.950,00.

Cauzione 10% dell'offerta da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Genova ES IM 904-17”, allegato all'offerta.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

In caso di offerta inferiore rispetto al prezzo base, ma in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Pagamento del prezzo: in caso di aggiudicazione il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Stato di occupazione: il negozio risulta locato ad uso commerciale.

Regolarità edilizia e stato dell'immobile: leggere attentamente la relazione peritale. Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma Arch. Luciana Zuaro datata 19/06/2018, e pubblicato sul portale delle vendite

pubbliche (<https://p.v.p.giustizia.it/it/homepage.page>) e sui siti internet www.venditegiudiziali.it www.astegiudiziarie.it, [CAMBIO CASA.it](http://CAMBIO_CASA.it), [GENOVA OGGI NOTIZIE.it](http://GENOVA_OGGI_NOTIZIE.it), www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per ulteriori informazioni relative all'immobile e per visionare lo stesso, rivolgersi al Custode, SO.VE.MO. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139, 16132 Genova Tel. 010 5299253. **Per le richieste di visione dell'immobile contattare il custode giudiziario esclusivamente ai seguenti recapiti: IMMOBILIARE@SOVEMO.COM OPPURE VISITEGENOVA@SOVEMO.COM - TEL. 0105299253**

Il delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. è la scrivente Avv. Daniela La Rosa con studio in Genova, Viale Sauli 39/11, tel. 344.1598566.

Si precisa che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso.

DISPONE CHE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con la specifica modalità in seguito indicata **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21/02/2022** (termine ultimo per la presentazione delle offerte).

In caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente alla gara fra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con rilanci il cui ammontare è stabilito in **€. 1.000,00**.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è irrevocabile.

Genova, 29 novembre 2021

Il Professionista Delegato
Avv. Daniela La Rosa

Tribunale di Genova
DISPOSIZIONI GENERALI
IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

DISPOSIZIONI GENERALI A SEGUITO DELL'EMERGENZA DERIVANTE
DALLA PANDEMIA COVID-19

VIENE FATTA PARTICOLARE AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato nel presente avviso di vendita;
- che è obbligatorio essere dotati dei dispositivi di protezione individuale (mascherina) per poter accedere all'aula in cui si terrà la gara.
- che per motivi di distanziamento potranno accedere all'aula in cui si terrà la gara solo gli offerenti, salvo diversa determinazione del delegato alla vendita dipendente dal numero degli offerenti;
- che a seguito dell'emergenza derivante dalla pandemia COVID-19 si porta a conoscenza a qualunque interessato quanto segue: "La gara si svolgerà, come disposto dal Giudice delle Esecuzioni, nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso apposita aula attrezzata con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie vigenti alla data della gara, a meno che, dopo la pubblicazione del presente avviso, non intervengano successivi provvedimenti della Sezione delle Esecuzioni e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es.: presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata); ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona). In tal caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it). Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare nell'imminenza delle data della gara, il sito del Tribunale o il delegato,

per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.

- che il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico** al n. 344.1598566, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato), presso il suo Studio in Genova Viale Sauli 39/11, entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il Professionista Delegato provvederà ad identificare ed annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**

2) L'offerta, integrata da marca da bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato, fotocopia del documento di identità dell'offerente e possibile intestatario dell'immobile, visura camerale della società e fotocopia documento di identità del legale rappresentante munito di poteri, soggetti tutti che dovranno essere presenti alla data fissata per la vendita medesima. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della 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. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. cpc. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di

altro soggetto, all'offerta dovrà essere allegato valido certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita. N.B. In caso di più lotti le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto.

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c, nel caso in cui le offerte siano inferiori al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita, quando ritiene non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni tutte di vendita.

e) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

f) il termine per il saldo prezzo che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'intervenuta aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto e non prorogabile).

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché:

a) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova ES IM 904-17", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 Disp. Att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III cpc.

5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 cpc.

6) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

7) L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e a spese della procedura. L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo.

Dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui

viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“Tribunale di Genova ES IM 904-17”** al seguente IBAN IT 91 E 0101501400000070684599 presso Banco di Sardegna.

Il bonifico, con causale “Tribunale di Genova ES IM 904-17, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e delle spese, da cui risulti il codice IBAN del conto

corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c..

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore

13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le offerte presentate in modalità cartacea saranno aperte in presenza del professionista delegato e saranno inserite sulla piattaforma del gestore a cura dello stesso mentre le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori al 25% del prezzo base d'asta, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

OFFERTE VALIDE: in caso di unica offerta, se l'offerta è per importo pari o superiore al prezzo d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente

sarà dichiarato aggiudicatario solo qualora il Delegato alla vendita ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita ex art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel

deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto e non prorogabile); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Spese a carico dell'aggiudicatario.

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario (da versare unitamente al saldo prezzo nella misura del 15% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura):

- gli oneri fiscali (IVA o imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale);

- le spese per copie autentiche del decreto di trasferimento e per la sua trascrizione nei RR.II., incombente quest'ultimo che il Delegato alla vendita avrà l'obbligo di effettuare;

nonché :

- le pratiche per eventuali regolarizzazioni edilizie;

- le spese di amministrazione dell'anno in corso o dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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.

3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

4. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti/pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica

denominata “Portale delle Vendite Pubbliche” (PVP);

2. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito www.astegiudiziarie.it e sugli altri siti designati nell’ordinanza di nomina del Delegato a cura del Delegato stesso ed a spese del creditore precedente;

3. Pubblicazione, per estratto, sui quotidiani eventualmente designati nell’ordinanza di nomina del Delegato, nell’ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato ed a spese del creditore precedente.