

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione n° 501/2018 R.E.**

**AVVISO DI 3° VENDITA**

**TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

L'Avv. Michela Botteri (C.F.: BTTMHL65E55D969P Posta Elettronica Certificata: [michela.botteri@ordineavvgenova.it](mailto:michela.botteri@ordineavvgenova.it), fax: 0100992095), professionista Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe;

vista l'ordinanza in data 20 novembre 2018 con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova lo ha delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura in epigrafe;

visto l'esito negativo del secondo tentativo di vendita esperito in data 11 novembre 2019;

ritenuto pertanto necessario fissare un terzo tentativo di vendita

**AVVISA**

che il **giorno 20 aprile 2020 presso il Palazzo di Giustizia di Genova, Piazza Portoria 1, piano 3°-aula 46 – postazione B, alle ore 15,00**, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto ai sensi degli art. 571 e seguenti c.p.c. degli immobili come di seguito descritti. La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona mista (art.2, c. 1-lett. g, D.M. 32/2015), in osservanza dell'Ordine di Servizio n. 3/2018 Pres. Sez. f.f.

LOTTO UNICO:

intera quota di 1000/1000 di proprietà dell'immobile sito in Comune di Tiglieto (GE), Via Caduti di tutte le guerre 32 (già civico 70), posto al piano terra di un edificio di tre piani. L'alloggio risulta essere composto da angolo cottura e soggiorno dal quale, per il tramite di corridoio, si accede sulla sinistra ad un locale adibito a studio, sulla destra al locale bagno, che risulta privo di finestra ma con ventilazione forzata, ed alla fine del corridoio con una camera.

Annesso all'alloggio, alla stessa quota, risulta esserci un box auto (civico n° 38) di circa 16.90 mq. e un vano scala che, in origine, doveva collegare i piani superiori. Oggi tale scala è chiusa sulla seconda rampa e non dà accesso a nessun altro vano dell'immobile.

CONFINI:

La palazzina (di tre piani) di cui fa parte l'alloggio posto al piano terra oggetto di stima, confina a nord con la via Caduti di tutte le guerre, a sud-est con il giardino annesso all'alloggio, e ad ovest con la rampa carrabile di accesso al piano terra e con il terreno di proprietà mappale 697. A nord della via Caduti di tutte le guerre, altre costruzioni tipiche del luogo.

Stato dell'immobile:

l'immobile è attualmente libero. Si precisa che l'esecutata ha la residenza nell'immobile ma vive altrove.

DATI CATASTALI:

a catasto fabbricati del Comune di Genova (GE), l'immobile risulta censito coi seguenti dati:

1. foglio 6 – particella 696 – sub 5 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie catastale mq 93, totale escluse aree scoperte mq 79, rendita € 464,81;
2. foglio 6 – particella 696 – sub 6 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 15 mq – rendita 82,12;
3. foglio 6 - particella 697 – prato di are 3 e 90 centiare (390 mq) – Reddito Dominicale € 0.81 Reddito Agrario 0.81.

PREZZO BASE:

**€ 24.640,87 (ventiquattromilaseicentoquaranta/87)**

Regolarità edilizie: i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Gianantonio Salvetti pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che l'offerente ha l'onere di consultare, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

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**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile (ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) salvo il caso in cui, alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, venisse disposto l'immediato incanto, e, comunque, nel

caso in cui la stessa non fosse stata ancora accolta decorsi 120 giorni dalla **sua presentazione, la quale ultima dovrà avvenire, con la specifiche modalità di seguito indicate, entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (entro le ore 12.00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), pena l'inefficacia delle offerte stesse.**

Modalità deposito cauzione e anticipazione spese:

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare, secondo le modalità in seguito indicate:

- 1) **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto,**
- 2) **fondo spese presunte, di importo pari al 15% del prezzo offerto,**

Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario (offerta telematica), gli stessi dovranno essere effettuati in tempo utile per essere accreditati sul conto corrente indicato e, quindi, visibili almeno il giorno antecedente a quello della fissata udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione e del fondo spese versati tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento degli stessi ed al netto delle

eventuali commissioni bancarie in base a quanto previsto dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti (tradizionali e telematici) ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rilanci il cui ammontare minimo è stabilito in Euro 1.000,00.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte di pari valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Spese a carico dell'aggiudicatario

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario:

- gli oneri fiscali (IVA o imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale);
- le pratiche per eventuali regolarizzazioni edilizie;
- le spese di amministrazione dell'anno in corso o dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore;
- 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;
- quota del compenso liquidato al Delegato alla vendita.

**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 di vendita. Per le inserzioni vengono designati:**

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

[www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it),

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it),

[www.genova.ogginotizie.it](http://www.genova.ogginotizie.it)

[www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it),

[www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Genova, lì 4 febbraio 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Michela Botteri

**Tribunale di Genova**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

---

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**TRADIZIONALI**

---

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa e in bollo da 16 €, senza alcun segno di riconoscimento, presso lo Studio del Delegato, Avv. Michela Botteri, entro le ore 12,00, del 17 aprile 2020, **previo appuntamento telefonico allo 010/0996159.** Il professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta, previa identificazione di chi presenta l'offerta, il nome di chi effettua materialmente il deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.
- L'offerta dovrà contenere:
  - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dai documenti attestanti i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto che potrà

impegnare la società, firmatario dell'offerta. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. c.p.c., per il tramite di un avvocato;

- b) 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
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta
- 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;
- d) l'indicazione del prezzo offerto. **NOTA BENE:** se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di



vendita in misura non superiore di un quarto il Delegato può far luogo alla vendita soltanto qualora non siano state presentate altre offerte e quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- e) l'importo della cauzione prestata;
  - f) l'importo del fondo spese;
  - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché:
    - a) un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva n° 501/2018”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
    - b) un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva n° 501/2018”**, per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di fondo spese presunte.
  - L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III c.p.c.
  - In caso di più offerte valide, si procederà immediatamente a gara tra gli offerenti, sulla base della offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Il rilancio minimo dovrà essere pari ad Euro 1.000,00.

---

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE  
TELEMATICHE**

---

 **Presentazione dell'offerta 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 ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*". L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giusitziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giusitziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organo incluso nell'elenco pubblico di certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del DM 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 DM 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 DM 32/2015).

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

- Numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- Telefono "staff vendite ": 0586/095310.

I recapiti sopra elencati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

## **2) Contenuto dell'offerta telematica**

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, il recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora indicata 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 (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione), salva la possibilità di pagamento rateale ex art. 569 c. III CPC per le ipotesi previste nell'ordinanza di delega;
- la contabile (con importo, data, orario e il numero di CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la contabile (con importo, data, orario e il numero di CRO) del bonifico effettuato per il versamento del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;

- 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;
- 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 dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta rispettivamente dal tutore, dal curatore e dall'inabilitato, dall'amministratore di sostegno, previa in

ogni caso autorizzazione del Tribunale e/o del Giudice  
Tutelare competente;

- se l'offerente partecipa per conto di una società, il legale rappresentante dovrà allegare visura camerale dalla quale risultano in corso di validità i propri poteri di rappresentanza e dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale);
- in caso di partecipazione per conto terzi tramite procura generale: è necessario il caricamento della procura generale che dovrà essere in corso di validità;
- in caso di partecipazione per conto terzi tramite procura speciale: l'aggiudicatario è tenuto a trasmettere in via telematica entro due giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, copia della procura speciale in corso di validità;
- in caso di partecipazione per persona da nominare: tale tipo di delega può essere effettuata solo ad un avvocato che è tenuto a trasmettere in via telematica, entro due giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, copia della delega con indicazione espressa del nominativo del delegante (ai fini del verbale di vendita).

**N.B.** Nelle predette ipotesi di partecipazione all'asta per conto di terzi o per persona da nominare, laddove non venga trasmessa in tempo utile la procura o la visura o la delega a seconda dei casi, o qualora la documentazione

inviata fosse non più in corso di validità, il soggetto che partecipa alla vendita, anche se per conto terzi o per persona da nominare, verrà considerato come partecipante per proprio nome e conto, e, pertanto, le operazioni compiute e gli effetti derivanti dalla partecipazione all'asta telematica, saranno ad esso esclusivamente imputabili.

### **3) Adempimenti relativi all'offerta telematica**

Una volta effettuata la registrazione, l'offerente dovrà versare anticipatamente cauzione e fondo spese (nonché il bollo digitale di € 16, come di seguito precisato), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **Tribunale di Genova Proc. Esecutiva n. 501/2018** al seguente IBAN: IT67Q0326801400052400038740:

- a. a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto;
- b. a titolo di fondo spese presunte, una somma pari 15% del prezzo offerto.

I bonifici, con causale:

“Proc. Esecutiva n. 501/2018, lotto unico, versamento cauzione” e “Proc. Esecutiva n. 501/2018, lotto unico, versamento fondo spese” **dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia, quindi, visibile sul conto corrente intestato alla**

**Procedura almeno il giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita telematica;**

- c. l'offerente deve procedere al pagamento del bollo digitale 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 seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*.
- 

**ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- *in caso di offerta cartacea*,
  - 1) un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Genova Esecuzione n° 501/2018"** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione
  - 2) un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Genova Esecuzione n° 501/2018"** per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di fondo spese
- *in caso di vendita telematica*, la documentazione comprovante il versamento (segnatamente, copia della



contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura degli importi della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme 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 minorenni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto (genitori/tutore) che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Tribunale/Giudice Tutelare competente;

- 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 (tutore/curatore/amministratore di sostegno) che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Tribunale/Giudice Tutelare competente;
- 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.

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONI 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 (che sarà collegato in via telematica sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), 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](http://www.astetelematiche.it). Gli ammessi alla gara riceveranno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

Le offerte presentate in modalità cartacea saranno aperte alla 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.**

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base 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 una 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 qualora il Delegato alla vendita ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una 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.

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 qualora il Delegato alla vendita ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 comma 3° c.p.c.

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 S.p.A., allestisce e visualizza sul proprio sito ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) 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 suddetto sito [www.astetelematiche.it](http://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](http://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 N.T. intestato alla procedura o bonifico sul conto corrente della procedura, il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo 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 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario (e prelevati dal fondo spese presunte, ove capiente).

Solo per le vendite con prezzo superiore ad Euro 500.000,00, può essere previsto un pagamento rateale del saldo prezzo in due tranche del 50% ciascuna.

---

### **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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)). 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,

manca 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 la vendita non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti 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 ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese della procedura.
3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
4. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
5. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista



delegato presso il suo studio.

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

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

---

### **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;
2. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sugli altri siti designati nell'ordinanza di nomina del Delegato a cura del Delegato stesso ed a spese del creditore procedente;
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 procedente.

**Il Tribunale non si avvale di mediatori, nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

Maggiori informazioni potranno essere acquisite -previo appuntamento telefonico al n° 0100996159- presso lo studio dello stesso professionista Delegato dal lunedì al giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00; oppure, per visionare l'immobile previo appuntamento telefonico al medesimo numero – 0100996159.

Il Professionista Delegato

Avv. Michela Botteri