



TRIBUNALE di GENOVA
Sezione VII Civile – Fallimentare
Il Presidente di Sezione

*Ai sigg.ri Delegati alle vendite
(via Fallco-Telegram e Ordini Professionali)*

e, per conoscenza:
Ai Colleghi Magistrati Togati
Al Dirigente Cancelleria Sezione VII Civile

DISPOSIZIONE ORGANIZZATIVA n. 12-2022

Genova, 17 ottobre 2022

Nella riunione organizzativa del 6 ottobre scorso i magistrati della VII Sezione hanno deciso di aggiornare **l'ordinanza-tipo per conferimento di delega di vendita** nei termini di cui all'allegato, che andrà a sostituire in futuro la corrispondente porzione della delega originaria.

Sono state riviste, in particolare, le istruzioni per il caso di presentazione di offerta unica, o pluralità di offerte, per renderle coerenti con il disposto dell'art. 572 c.p.c. e sono state chiarite alcune questioni interpretative postesi nei mesi scorsi circa le forme delle procure presentate dagli offerenti in cartaceo e in telematico.

Parallelamente sono state apportate le medesime integrazioni sul modello **dell'avviso di vendita**, a cui per il futuro i Delegati vorranno attenersi : anche in questo caso sono stati evidenziati i passaggi costituenti una novità rispetto alle precedenti edizioni.

Nulla cambia per quanto riguarda l'identificazione dei **presentatori e le forme di rappresentanza per le offerte solo telematiche**, oggetto della Disposizione Organizzativa n. 21 del 4 novembre 2021.

Si rammenta da ultimo che le buste contenenti le offerte sottoposte in cartaceo devono contenere le sole indicazioni di cui al co. 4 dell'art. 573 c.p.c. ma non la sottoscrizione dell'offerente.

Si raccomanda la completa osservanza delle istruzioni come sopra integrate.

Il Presidente di Sezione

Dr. Roberto Braccialini

R.Braccialini



TRIBUNALE DI GENOVA
G.E. Dott.
Sezione Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA;
Nella procedura R.G.E. n°

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista disponendo di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione dell'immobile:

LOTTO UNICO: XXXXXXXXXXXXXXXX

Dati catastali: XXXXXXXXXXXXXXXX

Confini: XXXXXXXXXXXXXXXX

Stato di occupazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Custode giudiziario: So.Ve.Mo SRL– quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del C.T.U..... che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. _____ allegato alla relazione di stima cui si rimanda.

Il Professionista Delegato, premesso:

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;

che coloro formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica, mentre

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per XXXX presso XXXXXX al prezzo di XXXXX

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad € XXXXXX (come da condizioni sotto riportate).

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di uno/due minuti

La misura minima del rialzo è pari ad € XXXX

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 cpc 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 in epigrafe.

SI SEGNALA CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso XXXXXX con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione 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 tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo. (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it)

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

□ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

L'offerta presentata è irrevocabile.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico entro le ore 12,00 di uno o due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il XXXXX) precedenti l'udienza fissata per la vendita.

L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta d'acquisto implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.

COME PRESENTARE L'OFFERTA: le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente-, del nome del Professionista delegato e della data della vendita.

Nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: L'offerta in marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;

2. Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti.

Nel caso in cui gli offerenti non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (la cui delega potrà essere sottoscritta anche con firma digitale ed inoltrata a mezzo posta elettronica certificata).

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni

dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

3. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

6. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;

7. 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 e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8. gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;

9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico;

L'offerente, già nel testo dell'offerta, potrà richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato al "Tribunale di Genova – RGE 443/2018", di

importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' 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.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve parlare e comprendere correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno XXXXX alle ore XXX, presso XXXX, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € XXX (prezzo base ridotto di un quarto), presentate entro le ore 12,00 di uno /due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il XXX) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita (e quindi ad € XXX), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: se l'unica offerta è pari o superiore a €XXXX la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra €XXXX ed € XXXX, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

□ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

□ **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo,** detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine NON GODE della sospensione feriale

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice;

ULTERIORI INFORMAZIONI:

□ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

□ Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

□ Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;

□ L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene;

□ Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

□ L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

□ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 n. 37, né potrà essere revocata 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 e 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.

□ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

□ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico

□ Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

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

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo SRL – quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com);

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 cpc 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 in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 di **DUE** giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il XXX) precedenti l'udienza fissata per la vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>-

L'offerta presentata è irrevocabile.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni.

In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (come meglio specificato di seguito).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

L'offerta deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM 32/2015 fra cui:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;

2. Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare anche copia del documento identificativo e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'offerente e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio

dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti; dovrà essere allegata copia della procura speciale notarile a favore del soggetto che opera a nome e per conto degli altri.

In tutti gli altri casi non è, invece, richiesta la formalizzazione dell'incarico ricevuto dal presentatore.

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc; nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo quando sopra, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra indicato.

3. 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 e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

4. i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

7. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia

del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015);

8. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

9. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

11. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico;

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della Banca B.N.L. le cui coordinate sono: IBAN "IT03 N010 0501 4000 0000 0008 646", con la seguente causale: CAUZIONE PROC. ES. IMM. RGE n° 443/2018 con l'indicazione di un "nome di fantasia".

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile da risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.** La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità XXXXX

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita

telematica accedendo allo stesso con le credenziali personali. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione sarà restituita il prima possibile, a cura del delegato - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

Il giorno XXX alle ore XXX e seguenti, presso Tribunale di Genova, III° piano aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € XXXXX, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il XXXX) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € XXXXX, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: se l'unica

offerta è pari o superiore a €XXXX la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra €XXXX ed € XXXX, l'offerta è accolta salvo che:

3. non siano state presentate istanze di assegnazione,
4. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo,** detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine NON GODE della sospensione feriale

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita; si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice;

ULTERIORI INFORMAZIONI:

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene;

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata 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 e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico

Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

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

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: SOVEMO Srl con sede in C.so Europa 139 Genova tel. 010/5299253 Fax 010/5299252; E-mail immobiliare@sovemo.com e visitegenova@sovemo.com.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Genova,

Oggi 17/10/2022 8.20 innanzi al dott. \$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$, sono comparsi:

Per la parte procedente l'avv.@@avvocato_creditore_procedente@@

Per la parte interveniente

Per parte opposta:

Il procedente deposita

- o notifiche del decreto di fissazione odierna udienza alle parti
- o avviso ai creditori iscritti;

oppure

Il procedente chiede termine per nuova notifica

Il procedente chiede la vendita con applicazione art. 41 tub

Il Giudice dell'Esecuzione

Nomina quale custode, se non già nominato, la So.Ve.Mo. srl

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.;

Rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma c.p.c.;

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.;

concesso il privilegio fondiario ove richiesto;

DELEGA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLE OPERAZIONI DI PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

INDIVIDUA IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Rimette la scelta al Delegato alla vendita

INDIVIDUA IL SEGUENTE ISTITUTO BANCARIO PER LE OPERAZIONI DELEGATE

Rimette la scelta al delegato

Previa acquisizione di informazioni e ricezione di proposte pubblicitarie fornite dagli operatori del settore alla sezione, nel rispetto del principio di massima pubblicizzazione possibile, tenendo conto del contesto territoriale ove opera il Tribunale

DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI PUBBLICITA'

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c. c. 1:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (€ 100,00 per lotto), almeno **sessanta (60) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

pubblicità obbligatoria ex art. 490 c.p.c. c. 2 con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul sito astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova) ad € 80,00 + IVA, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

pubblicità commerciale facoltativa ex art. 490 c.p.c. c. 3:

[] con un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 50,00 più IVA, per il tramite di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

se scelta questa opzione fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad € 200,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP;

[] con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito Immobiliare.it e di un annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay al prezzo complessivo di € 90,00 più IVA, in caso di procedura con unico lotto, oltre ad € 40,00 + iva per ogni lotto successivo al primo almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

se scelta questa opzione, fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria pari ad un minimo di € 250,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre ad € 100,00 per lotto per PVP ed oltre ad € 40+ iva per ogni lotto successivo al primo

[] con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito www.immobiliare.it e sul sito www.entitribunali.it nonché visibilità degli annunci tramite una "vetrina" su www.genova.repubblica.it e www.ilsecoloxix.it e con pubblicità cartacea settimanale su "Case & Affari", inserito de Il Secolo XIX (*Il testo dell'annuncio sarà redatto in formato editabile dal professionista ed inviato alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e dovrà contenere unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione di tipo commerciale; stato di occupazione (solo ove non da considerarsi libero); ammontare dell'offerta minima; data, luogo ed ora della*

*vendita; nominativo del delegato e del custode con relativo recapito telefonico. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. Per le aste con prezzo base pari o superiore a 50.000€ sarà pubblicata una foto/planimetria a scelta del delegato), al prezzo di € 320,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta inferiore a € 50.000,00, ovvero al prezzo di € 470,00 + IVA ad annuncio per immobili con prezzo base d'asta pari o superiore a € 50.000,00, per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.*

Se scelta questa opzione unitamente all'opzione 1, fondo spese dovuto per tornata pubblicitaria: € 600,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre contributo PVP quando il valore a base di asta non supera € 50.000,00; € 750,00 (comprensiva di pubblicità obbligatoria lett. B) oltre contributo PVP quando il valore a base di asta supera € 50.000,00.

[] con inserimento oltre che su siti internet anche sul quotidiano La Repubblica (nel formato standard di 3 moduli, mm 52 di base per mm 52 di altezza, al costo di € 350,00 + IVA), per il tramite di A. MANZONI & C. S.p.A., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

Se scelta anche questa opzione fondo spese ulteriore per tornata pubblicitaria pari € 430,00.

[] porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nella cassetta delle lettere a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (al costo di € 0,55 a missiva più IVA), almeno **trenta (30) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte.

Se scelta questa opzione aggiungere ai fondi spese come sopra determinati € 110,00 + IVA ogni 200 missive.

[] di fare, tenuto conto dell'elevato valore del bene messo in vendita, un *virtual tour 360°* dell'immobile a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (incremento del fondo spese di € 250,00 per lotti con valore di stima fino ad € 300.000,00, € 400,00 per lotti con valore di stima tra € 300.000,01 ed € 500.000,00), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte

[] altro (ad esempio cartellonistica ecc.)

Considerato che gli adempimenti pubblicitari obbligatori e facoltativi di cui all'art. 490 co. 2 e 3 c.p.c. devono essere del tutto completati 45 giorni prima della data ivi indicata, gli stessi adempimenti (ad eccezione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e di quanto eventualmente previsto al punto 7) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato subito dopo aver avviato la pubblicità su PVP e comunque **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., attenendosi alle istruzioni contenuti nella presente delega nonché alle istruzioni generali approvate dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari pubblicate

sul sito internet del Tribunale, depositate in esemplare cartaceo consultabile in Cancelleria e comunicate agli ordini professionali.

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.

Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).

Procederà, altresì, al controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale, della continuità delle trascrizioni e della provenienza del compendio pignorato.

Procederà a verificare la regolare costituzione del fondo spese come sopra determinato.

Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività secondo il modello tipo adottato dalla sezione.

Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore).

Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. secondo il modello tipo adottato dalla sezione e, per la parte riguardante la modalità telematica, apporterà le modifiche secondo il gestore della vendita telematica che sarà stato scelto) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale; riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., e potrà in vendita i beni con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA, ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.

A) il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare 3 esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: il giorno e l'ora finale del deposito della stessa esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita anche per quanto riguarda la cauzione;

per entrambe le tipologie di vendita le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente a quello fissato per la vendita;

5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, **NON SOGGETTI A SOSPENSIONE FERIALE**, il termine per il versamento del prezzo da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso la banca sopra indicata; nei casi in cui il GE ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. il delegato, raccordandosi con il creditore fondiario, indicherà nell'avviso di vendita quale percentuale di saldo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale percentuale dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il fondiario non indichi per tempo ove versare le somme tale indicazione non verrà fatta in sede di avviso di vendita ma post aggiudicazione ed in pendenza di saldo prezzo.

6. redigerà un avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà ad effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e con le modalità sotto precisate;

7. effettuerà la pubblicità nei termini e modi sopra indicati controllando l'oscuramento del nome del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

- i. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
- ii. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
- iii. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** - se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 572 c.p.c.);

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** - sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al

maggior offerente. Per il caso di assenza di rilanci e presenza di offerte di uguale valore il delegato provvederà ad aggiudicare il bene tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile. Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

Il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione del bene salvo il caso in cui, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573, comma 2, c.p.c.).

- redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni;

C) in tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a se, entro 120 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra.

D) Relazionerà, con atto telematico da inviarsi ogni sei mesi (secondo il modello adottato dall'ufficio) a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di 3a asta deserta rimetterà gli atti al GE per le valutazioni di competenza; rimetterà gli atti al GE, anche per le valutazioni di cui all'art. 164-bis disp. Att. C.p.c., comunque, qualora il bene dovesse essere posto in vendita ad un prezzo inferiore all'80% del prezzo di stima e, comunque, inferiore ad € 10.000,00;

D.1) il delegato relazionerà sempre e comunque al GE ogni qualvolta le situazioni del caso concreto evidenzino un'ipotesi di attivazione del procedimento di antieconomicità (immobili abusivi ecc).

E) il delegato provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.

F) il delegato richiederà all'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo prezzo, il versamento di una somma pari al 15% del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e spese di trasferimento (provvedendo tempestivamente a restituire l'eccedenza all'acquirente, salvo specifica istanza, da autorizzare da parte del GE, in cui venga documentata l'irragionevolezza della quantificazione del fondo spese richiesto e si chieda il versamento di una somma minore: ad esempio acquisto prima casa per immobili di grande valore);

F1) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento, senza indugio e comunque entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento;

G) predisposta la bozza di decreto il delegato depositerà la stessa in formato telematico e in formato cartaceo presso la cancelleria del giudice dell'Esecuzione, per la sua sottoscrizione, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia in via cartacea delle visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato aggiornate, secondo le istruzioni approvate dalla sezione;

H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-bis comma 2 n. 11 c.p.c. e invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti in 20 giorni (se non già depositate precedentemente). Con il deposito del progetto di distribuzione depositerà prova dei suddetti adempimenti;

I) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;

J) salvo casi di eccezionale complessità, entro 30 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei).

J.1) il GE procederà alla liquidazione del compenso del delegato e del custode e, differentemente, non procederà più alla liquidazione delle note di precisazione dei creditori che, correttamente valutate dal delegato, saranno liquidate dal GE unitamente all'approvazione del progetto di distribuzione

K) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;

L) spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario.

Viene costituito il fondo spese pubblicità come sopra determinato.

Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese.

In mancanza il GE provvederà ad attivare la procedura di estinzione della procedura per venir messo di interesse a proseguire nella stessa.

Comunque le spese di pubblicità saranno a carico del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso.

A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.

Il professionista delegato, decorso il termine di 20 giorni dall'approvazione del piano di riparto, termine previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni, depositerà, senza indugio e comunque entro 10 giorni, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, secondo il modello in uso all'ufficio.

Il G.E.

\$\$nome_giudice\$\$ \$\$cognome_giudice\$\$

