

TRIBUNALE DI SAVONA

Falliment XXXXXXXXXX IMMOBILIARE S.r.l.

N. 9/2020

Giudice Delegato Dott. Davide Atzeni

* * *

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

* * *

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza del curatore fallimentare del 31 marzo 2026, n. 107;
- condivisa la valutazione del curatore circa l'opportunità di procedere al realizzo dei beni secondo le forme previste dagli artt. 569 e segg. c.p.c., in quanto compatibili, secondo le modalità della vendita senza incanto;
- viste le indicazioni espresse dal curatore in ordine alla determinazione del Prezzo base;
- visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori;
- rilevato che, nell'ambito della disciplina delle vendite immobiliari del Codice di Procedura Civile, è previsto dall'art. 591 *bis* che il Giudice possa delegare le operazioni di vendita ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 *ter* disp. att. e ritenuto che nulla osti a che di tale facoltà si avvalga il Giudice Delegato del fallimento, laddove lo reputi opportuno;
- ritenuto che esigenze di celerità di svolgimento della procedura inducono ad avvalersi di tale previsione;
- viste le relazioni tecnico estimative a firma del geom. Angelico del 16 maggio 2025 e del 26 marzo 2026, depositate agli atti della procedura;
- visto l'art. 104 *ter*, comma VII, della Legge Fallimentare;
- visti gli artt. 105, 107 e 108 della Legge Fallimentare in relazione agli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile;
- visto, in particolare, l'art. 591 *bis* del Codice di Procedura Civile;

ORDINA

procedersi alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista della piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Genova, via Guido Agosti 49 nel complesso "Condominio box via Agosti 49" di n. 2 livelli:



- **Lotto 23 Box al piano T (1° livello), interno 59 della superficie commerciale mq. 18**,
altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-
Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 59, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 17, r.c.
€ 58,82 – via Guido Agosti 49 interno 59 piano T;
a confini: corsia di manovra sub 106, box sub 86, box sub 54, box sub 58;
- **Lotto 24 Box al piano T (1° livello), interno 59bis della superficie commerciale mq. 20**,
altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-
Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 86, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 17, r.c.
€ 58,82 – via Guido Agosti 49 interno 59B piano T;
a confini: corsia di manovra sub 106, intercapedine su area sub 108, box sub 55, box sub 59;
- **Lotto 28 Box al piano T (1° livello), interno 73 della superficie commerciale mq. 21**,
altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-
Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 73, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, r.c.
€ 69,21 – via Guido Agosti 49 interno 73 piano T;
a confini: box sub 78, box sub 74, corsia di manovra sub 106 su due lati;
- **Lotto 30 Box al piano 1 (2° livello), interno 11 della superficie commerciale mq. 16**,
altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-
Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 97, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 15, r.c.
€ 51,90 – via Guido Agosti 49 interno 11 piano 1;
a confini: intercapedine, corsia di manovra sub 106 su due lati, box sub 96;
- **Lotto 32 Box al piano T (1° livello), interno 30 della superficie commerciale mq. 18**,
altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-
Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 30, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 15, r.c.
€ 51,90 – via Guido Agosti 49 interno 30 piano T;
a confini: corsia di manovra sub 106, intercapedine, box sub 24, box sub 29;
- **Lotto 33 Box al piano T (1° livello), interno 65 della superficie commerciale mq. 19**,
altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-
Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 65, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 18, r.c.
€ 62,28 – via Guido Agosti 49 interno 65 piano T;



a confini: corsia di manovra sub 106, box sub 66, box sub 60, corsia di manovra sub 106;

- **Lotto 34 Box al piano T (1° livello), interno 76 della superficie commerciale mq. 19**, altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 76, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 18, r.c. € 62,28 – via Guido Agosti 49 interno 76 piano T;

a confini: corsia di manovra sub 106, box sub 77, box sub 71, box sub 75;

- **Lotto 35 Box al piano T (1° livello), interno 78 della superficie commerciale mq. 19**, altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 78, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 18, r.c. € 62,28 – via Guido Agosti 49 interno 78 piano T;

a confini: corsia di manovra sub 106, box sub 79, box sub 73, corsia di manovra sub 106;

- **Lotto 36 Box al piano T (1° livello), interno 79 della superficie commerciale mq. 24**, altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 79, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, r.c. € 69,21 – via Guido Agosti 49 interno 79 piano T;

a confini: corsia di manovra sub 106, intercapedine, box sub 74, box sub 78;

- **Lotto 37 Box al piano 1 (2° livello), interno 1 della superficie commerciale mq. 26**, altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 87, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 23, r.c. € 79,59 – via Guido Agosti 49 interno 1 piano 1;

a confini: box sub 88, corsia di manovra sub 106, u.i.u. (parcheggio) F/4 sub. 107, intercapedine;

- **Lotto 38 Box al piano 1 (2° livello), interno 2 della superficie commerciale mq. 29**, altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 88, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 28, r.c. € 96,89 – via Guido Agosti 49 interno 2 piano 1;

a confini: box sub 89, corsia di manovra sub 106, box sub 87, intercapedine;

- **Lotto 39 Box al piano 1 (2° livello), interno 17 della superficie commerciale mq. 21**, altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-



Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 103, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 19, r.c. € 65,74 – via Guido Agosti 49 interno 17 piano 1;

a confini: box sub 102, intercapedine, box sub 104, corsia di manovra sub 106;

- Lotto 40 Box al piano 1 (2° livello), interno 18 della superficie commerciale mq. 21,

altezza interna m. 2,45, distinto al catasto fabbricati del Comune di Genova, sezione Pegli-

Voltri – sez. urbana COR, al Fg. 78, mapp. 1148, sub 104, Z.C. 1A, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, r.c.

€ 69,21 – via Guido Agosti 49 interno 18 piano 1;

a confini: box sub 103, intercapedine, box sub 105, corsia di manovra sub 106;

Per più precise indicazioni si rinvia alle relazioni tecnico estimative a firma del geom. Davide Angelico del 16 maggio 2025 (Lotti 23, 24, 28 e 30) e del 26 marzo 2026 (altri Lotti) e depositate agli atti della procedura, che si intendono qui integralmente richiamate.

Gli immobili vengono venduti:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive ed in particolare con l'assunzione da parte dell'acquirente di tutti i vigenti obblighi convenzionali che li concernono;

- a corpo e non a misura;

- liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con imposte e tasse a carico della procedura;

- liberi da persone e cose;

- senza prestazione della garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o la sussistenza di difformità dei beni venduti, così come l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun recesso, risarcimento, indennità o riduzione del prezzi; i prezzi fissati tengono conto della suddetta condizione di vendita;

- con oneri fiscali e spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione;



- rispettivamente

1) il **Lotto 23** al Prezzo base di € 12.000,00;

offerta minima € 9.000,00;

rilanci minimi in aumento € 200,00

2) il **Lotto 24** al Prezzo base di € 11.800,00;

offerta minima € 8.850,00;

rilanci minimi in aumento € 200,00;

3) il **Lotto 28** al Prezzo base di € 16.600,00;

offerta minima € 12.450,00;

rilanci minimi in aumento € 300,00;

4) il **Lotto 30** al Prezzo base di € 13.500,00;

offerta minima € 10.125,00;

rilanci minimi in aumento € 200,00;

5) il **Lotto 32** al Prezzo base di € 14.700,00;

offerta minima € 11.025,00;

rilanci minimi in aumento € 200,00;

6) il **Lotto 33** al Prezzo base di € 19.380,00;

offerta minima € 14.535,00;

rilanci minimi in aumento € 300,00;

7) il **Lotto 34** al Prezzo base di € 19.295,00;

offerta minima € 14.471,75;

rilanci minimi in aumento € 300,00;

8) il **Lotto 35** al Prezzo base di € 18.960,00;

offerta minima € 14.220,00;

rilanci minimi in aumento € 300,00;

9) il **Lotto 36** al Prezzo base di € 19.159,00;

offerta minima € 14.369,25;

rilanci minimi in aumento € 300,00;

10) il **Lotto 37** al Prezzo base di € 24.250,00;



offerta minima € 18.187,50;

rilanci minimi in aumento € 400,00;

11) il **Lotto 38** al Prezzo base di € 31.790,00;

offerta minima € 23.842,50;

rilanci minimi in aumento € 500,00;

12) il **Lotto 39** al Prezzo base di € 23.205,00;

offerta minima € 17.403,75;

rilanci minimi in aumento € 400,00;

13) il **Lotto 40** al Prezzo base di € 23.205,00;

offerta minima € 17.403,75;

rilanci minimi in aumento € 400,00;

DISPONE

che la vendita senza incanto abbia luogo, con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., entro 120 giorni dall'emanazione della presente ordinanza e che si svolga con modalità telematica SINCRONA MISTA, alle condizioni riportate nella presente ordinanza;

DELEGA

la fissazione della data della vendita, la redazione dell'avviso di vendita ex art. 570 del Codice di Procedura Civile (con indicazione, tra l'altro, del termine di presentazione delle offerte, del giorno, dell'ora e del luogo di svolgimento della vendita, del codice IBAN per l'accredito della cauzione), lo svolgimento delle operazioni di vendita, la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, la cancellazione dei gravami, la trascrizione del decreto, gli adempimenti catastali ed i provvedimenti su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 del Codice di Procedura Civile, al curatore dott. Giuseppe Auxilia, con studio in Savona, via Vegerio 6/7 (tel. 019 82 18 47);

AUTORIZZA

il professionista delegato al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche nella misura di euro 105,00 per ogni lotto;

DISPONE



che dovranno essere compiuti almeno due tentativi di vendita fornendo le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

1. che la presentazione delle offerte, il versamento della cauzione e lo svolgimento della gara tra gli offerenti avvengano secondo le modalità disciplinate dal documento allegato alla presente sub A), di cui fa parte integrante;
2. che la vendita si svolga presso il Tribunale di Savona, Sala Aste, adiacente l'accesso pedonale al Tribunale, il giorno e l'ora indicate nell'avviso di vendita;
3. che ove risulti presentata un'unica offerta a prezzo pari o superiore al Prezzo Base, la stessa sia senz'altro accolta; qualora risulti presentata un'unica offerta a prezzo inferiore al Prezzo base ma uguale o superiore al valore dell'Offerta minima, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
4. che in caso di pluralità di offerte efficaci si proceda in ogni caso a gara tra gli offerenti intervenuti, secondo modalità al momento determinate e sulla base della più alta di esse, con rilanci minimi in aumento dell'entità suindicata, e che i beni siano infine aggiudicati all'offerente che abbia proposto il corrispettivo più elevato;
5. che la cauzione prestata dagli offerenti non risultati aggiudicatari sia restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara o riaccreditata, nel caso sia stata versata con bonifico bancario;

STABILISCE

- che il saldo prezzo, gli oneri fiscali e le spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, siano versati dall'aggiudicatario entro il termine massimo di giorni 90 dall'aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario a credito del conto corrente intestato alla procedura; a tal scopo sarà onere del Professionista Delegato comunicare all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo, degli oneri e delle spese predetti, nonché le coordinate del rapporto bancario, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mezzo equipollente;



- che il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'avvenuto versamento integrale da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, degli oneri fiscali e delle spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà;
- che la proprietà del bene ed i correlati oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;
- che il professionista delegato richieda all'aggiudicatario di rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui *“nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*;
- che in caso di mancato adempimento nel termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione e obbligo al pagamento dell'eventuale differenza di cui all'art. 587, comma 2, del Codice di Procedura Civile;
- che nel caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte o per altra ragione, si dia luogo a nuovo esperimento di vendita senza incanto entro novanta giorni dal primo esperimento di vendita infruttuoso secondo le medesime condizioni e modalità, ad un prezzo inferiore del 15% rispetto a quello della prima vendita;
- che la presentazione delle domande di partecipazione ed il versamento della cauzione dovranno avvenire con le stesse modalità sopra previste per il primo esperimento di vendita;
- che il saldo prezzo, gli oneri fiscali e le spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, siano versati dall'aggiudicatario definitivo secondo le modalità già illustrate per il primo esperimento di vendita;
- che per tutto quanto non espressamente previsto siano applicate le vigenti norme di legge;

STABILISCE

- che la vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:
 - a) pubblicazione sul “Portale delle Vendite Pubbliche” almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 del Codice di Procedura Civile;



- b) inserimento sul sito internet del Tribunale di Savona (www.tribunale.savona.it) e sui portali nazionali www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it di breve annuncio, unitamente all'avviso di vendita, alla presente ordinanza ed alla perizia di stima, entro il termine di cui al punto precedente, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- c) inserimento sui portali nazionali www.astegiudiziarie.it, www.casa.it e www.idealista.it di breve annuncio, unitamente all'avviso di vendita, alla presente ordinanza ed alla perizia di stima, entro il termine di cui al punto precedente, per il tramite di Aste Giudiziarie In Linea Spa, Scali D'Azeglio 2/6, Livorno;
- che il Professionista Delegato provveda alla notifica della presente ordinanza, tramite PEC, ai creditori ipotecari iscritti ed ai creditori aventi diritto di prelazione sull'immobile (promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 *bis* del Codice Civile, creditori ammessi con altro privilegio speciale sull'immobile), almeno 10 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte;
 - che per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al Curatore Fallimentare, Dott. Giuseppe Auxilia, con studio in Savona, via Vegerio 6/7 (tel. 019 82 18 47 – email giuseppe.auxilia@studioauxilia.it).

Savona, 13.4.2026

Il Giudice Delegato

Dott. Davide Atzeni



Allegato A)

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Quanto alla vendita senza incanto:

1. le offerte di acquisto devono essere presentate secondo una delle seguenti modalità:
 - **cartacea:** in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
 - **telematica:** mediante il Modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“Invia Offerta”** presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” del soggetto che presenta l'offerta**. In mancanza di tale apposita “PEC per la vendita telematica”, l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il **“Manuale utente”** contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce “Portale delle vendite Pubbliche”). Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, *è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato*. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta;
2. il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 giorni dalla aggiudicazione;
3. l'offerta deve contenere:
 - a il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato 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 telematica (con la possibilità di inserire una sola firma digitale) è formulata da più persone - acquirenti pro quota - è possibile partecipare alla vendita tramite legale con procura espressa di tutti gli offerenti, ovvero per il tramite dell'offerente firmatario dell'offerta telematica a cui gli altri offerenti pro quota abbiano rilasciato procura notarile con le modalità di cui al successivo punto 7.
 - b i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'ordinanza di delega, a pena di inefficacia dell'offerta;
 - d l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
4. nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una



stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo.

In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Nelle vendite telematiche è necessaria la presentazione di tante offerte quanti sono i lotti oggetto di interesse, allegando una sola cauzione pari all'offerta relativa al lotto di prezzo più elevato. In tal caso occorrerà allegare apposita comunicazione a ciascuna offerta, da trasmettere anche a mezzo pec al professionista delegato;

5. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché in caso di offerta cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato come indicato nell'avviso di vendita, oppure in caso di offerta telematica la copia del giustificativo del versamento del bonifico effettuato, in entrambi i casi per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico bancario dovrà essere versato sul conto le cui coordinate saranno indicate nell'avviso di vendita. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;

6. l'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto e le offerte inferiori al prezzo base non sono ammissibili.

L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato; nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, gli offerenti telematici riceveranno, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui al punto 1., se è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di delega o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di cui al precedente punto 5., in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega, la stessa è senz'altro accolta.

Se vi sono più offerte il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.



Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo a vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni dalla aggiudicazione.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

7. nella vendita senza incanto è consentita la partecipazione a mezzo di terzo delegato con procura notarile, sia per le offerte cartacee sia per quelle telematiche; ciò ferma restando la possibilità di partecipazione tramite un legale con procura espressa o per persona da nominare. La Procura Notarile dovrà essere allegata - in caso di offerta telematica, in copia scansionata - tra gli allegati all'offerta;
8. l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e presso il sito del Tribunale;
9. in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
10. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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;
11. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
12. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
13. gli importi dovuti al creditore fondiario saranno dall'aggiudicatario versati alla procedura e verranno da questa immediatamente riaccreditati al creditore con valuta



dalla data del versamento del prezzo, nei limiti di cui all'art 2855 c.c., previa precisazione del credito.

14. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

