TRIBUNALE DI BOLZANO

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

IN MODALITÁ SINCRONA TELEMATICA

(Art. 21 D.M. 32/2015)

AVVISO DI VENDITA

A)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1 -

Le offerte sono presentate **esclusivamente CON MODALITÁ TELEMATICA** in conformità a quanto stabilito dal DM 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e ss e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Si trascrive di seguito la normativa di riferimento integrata da alcune precisazioni.

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati (art. 12 D.M. n. 32/2015)

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

Si precisa che è da allegare all'offerta presentata telematicamente, a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:

1) per l'offerente persona fisica che sia cittadino italiano, cittadino degli Stati membri dell'Unione Europea, cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo), apolide residente da almeno tre anni in Italia o rifugiato (politico) residente da almeno tre anni in Italia: fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
2) per l'offerente-persona fisica che sia cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni ovvero familiare (in regola con il soggiorno) di un cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, o apolide residente in Italia da meno tre anni: fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
3) per l'offerente-persona fisica che sia uno straniero non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza ovvero l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
4) per l'offerta formulata da più offerenti-persone fisiche: oltre alla documentazione di cui ai numeri 1), 2) ovvero 3) relativa a ciascun offerente, procura speciale notarile rilasciata dai co-offerenti a favore dell'offerente che presenta la domanda, ad ECCEZIONE che per i coniugi/persone unite civilmente in regime di COMUNIONE LEGALE dei beni;

5) per gli offerenti che siano coniugi/persone unite civilmente in regime di comunione legale dei beni: oltre alla documentazione di cui ai numeri 1), 2) ovvero 3) relativa a ciascun offerente, dichiarazione sostitutiva di certificazione da cui risulti il regime di comunione legale; entro il termine per il versamento del prezzo andrà prodotto estratto degli atti di matrimonio/unione civile; ove da esso non risulti il regime di comunione legale, il decreto di trasferimento verrà emesso a favore del solo aggiudicatario che ha presentato l'offerta (N.B. si ricorda che per escludere l'acquisto in comunione legale occorre produrre, entro il termine per il versamento del prezzo, la dichiarazione dell'altro coniuge non aggiudicatario ai sensi dell'art. 179 cod. civ.);
6) per l'offerente persona giuridica: visura camerale risalente a massimo 30 giorni prima dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché la documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e lo Stato di appartenenza ovvero l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente, qualora la sede legale sia sita in Stato extra UE/SSE.

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento".

Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto - *offerta minima* – al prezzo indicato nell'ordinanza di delega - *prezzo base* -, a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente presta cauzione, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Ove l'offerente sia 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 una unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno dei beni indicati ed allegando cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore, ed indicando in tutti i lotti la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, di cui alla lettera l). In tal caso, ove si aggiudichi uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori beni.

Il saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri e spese conseguenti alla vendita, devono essere versati entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione e tale termine va specificato nell'offerta. **Se nell'offerta viene specificato un termine superiore, il pagamento deve comunque essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione.**

Si precisa che norma dell'art. 585, co. 4 c.p.c. l'aggiudicatario (ovvero gli aggiudicatari in caso di offerta formulata da più persone) è tenuto a fornire, entro il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la dichiarazione prevista dalla disciplina antiriciclaggio di cui all'art. 22 del. decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

"i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione".

Si precisa che la cauzione viene prestata esclusivamente con bonifico bancario sul c/c indicato dal professionista delegato alla vendita nell'avviso di vendita; NELLA CAUSALE ANDRA' INDICATO ESCLUSIVAMENTE NOME E COGNOME DELL'OFFERENTE E NON IL NUMERO DELLA PROCEDURA, NE' ANDRA' AGGIUNTA ALTRA INDICAZIONE. Il bonifico verrà identificato con il numero CRO. Il versamento della cauzione deve essere effettuato almeno tre (3) giorni (esclusi sabato, domenica e festivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, affinchè sia consentita all'offerente la verifica del buon fine dell'accredito della somma versata;

"*m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015, in alternativa, quello di cui al comma 5 del citato articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della

Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26."

Modalità di trasmissione dell'offerta **(art. 13 D.M. n. 32/2015)**

"1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero."

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica **(art. 14 D.M. n. 32/2015)**

"1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia."

Si precisa che le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it ovvero del portale del gestore.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata (sottoscritta ed inviata) unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti nel caso di pluralità degli stessi o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. La presentazione dell'offerta da parte di un soggetto diverso da quelli appena descritti comporta l'esclusione per inammissibilità dell'offerta stessa.

"2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1."

Avviso di connessione **(art. 16 D.M. n. 32/2015)**

"1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente e' trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).
2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) le credenziali per l'accesso al proprio portale."

Verifiche del gestore per le operazioni di vendita **(art. 17 D.M. n. 32/2015)**

"1. Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti. L'identificazione dei partecipanti ha luogo mediante le credenziali di cui all'articolo 16, comma 2.
2. Il gestore verifica che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale e' stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di cui all'articolo 13, comma 2, nonchè l'effettivo versamento della cauzione. Dell'esito di tali verifiche il gestore informa immediatamente il giudice o il referente della procedura."

B)

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1 -

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente (art. 572 e 586 cpc). **La persona indicata nell'offerta telematica partecipa alle operazioni di vendita esclusivamente con le modalità telematiche**;

l'aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell'offerente (con modalità telematiche) che non si sia connesso al proprio portale per le operazioni di vendita, qualora si tratti di unica offerta o di offerta più alta.

- 2 -

L'udienza fissata per la vendita in modalità sincrona telematica avrà luogo **con modalità esclusivamente telematica** innanzi al professionista delegato alla vendita, che gestirà le operazioni di vendita dal Tribunale di Bolzano, secondo piano, Aula Aste (stanza 2.21).

Possono assistere telematicamente alle operazioni di vendita anche il debitore/ l'esecutato non costituito, ovvero, se costituito, per mezzo del suo legale, nonchè i legali delle altre parti costituite in giudizio. L'istanza per assistere telematicamente alle operazioni di vendita dovrà essere presentata al professionista delegato tramite il gestore della vendita entro il termine di presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza fissata per la vendita. A tali soggetti è consentito, in alternativa, l'accesso all'aula in cui si procede alle operazioni di vendita, senza possibilità di interferire nelle attività del professionista delegato.
Non sono ammessi altri soggetti.
All'udienza fissata per la vendita il professionista delegato provvede all'esame delle offerte telematiche ricevute dal gestore, che dovrà avere già effettuato gli adempimenti di cui agli artt. 14, co. 2 e 17 co. 2 D.M. n. 32/2015.
Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto (offerta minima), il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso gli offerenti a 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 valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo a vendita e procede all'assegnazione.

- 3 -

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Gli offerenti telematici prendono parte alla gara in via telematica. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita e indicato alla lettera B) punto 4 delle presenti disposizioni generali in materia di vendite immobiliari.

I rilanci effettuati in via telematica devono essere riportati nel verbale.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto. Nel caso in cui vengano presentate offerte di uguale importo, non superate nel corso della gara da un'offerta più alta, l'aggiudicazione sarà effettuata estraendo a sorte uno tra gli offerenti che hanno presentato le offerte di uguale importo. L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

- 4 -

L'importo del rilancio minimo è così determinato:

Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro

Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro

Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro

Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro

Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro

Le medesime misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

- 5 -

Allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

C)

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

- 1 -

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione e che, per il caso non possano essere indicate con precisione, sono pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio; in ogni caso l'aggiudicatario è obbligato al versamento delle spese necessarie al trasferimento, anche qualora superiori al predetto 15%; qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese e imposte inerenti il trasferimento del bene, poi al prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 1194 cc; in ogni caso il mancato versamento del prezzo e delle spese necessarie entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione dà luogo a provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione con gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.

Inoltre, l'aggiudicatario è tenuto a versare contestualmente anche l'ulteriore importo di cui all'art. 2 comma 7 del DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, il cui ammontare gli verrà comunicato entro 10 gg. dall'aggiudicazione dal delegato alla vendita.

- 2 -

Qualora si tratti di procedura esecutiva relativa a crediti fondiari, parte del prezzo – che sarà successivamente indicata – corrispondente al credito dell'Istituto di Credito fondiario, per capitale, accessori e spese, sarà versata direttamente al creditore fondiario.

- 3 -

Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della

procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, l'aggiudicatario o l'istituto bancario devono trasmettere copia del relativo contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria al Delegato prima dell'emissione del decreto di trasferimento, in cui deve essere fatto riferimento a tale contratto (585 cpc).

D)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1 -

L'udienza per l'esame delle offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 del DM 32/2015 e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo **in via esclusivamente telematica** innanzi al professionista delegato.

- 2 -

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.

b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

c) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalle annotazioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva nel cui ambito è avvenuta l'aggiudicazione. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le annotazioni dei pignoramenti predetti saranno cancellati a spese e cura della procedura.

d) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione dell'imposta di cancellazione degli aggravi (si rinvia alla lettera C) punto 1).

e) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che in ogni caso non sarà emesso prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese e degli oneri conseguenti al trasferimento.

f) In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

E)

PUBBLICITÀ

L'**avviso di vendita** sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

a) Pubblicazione sul **"portale delle vendite pubbliche**" presso il Ministero di Giustizia, ai sensi dell'art. 490 comma 1 cpc e art. 161 quater disp. att. cpc e in ogni caso sul sito internet **SpazioAste di Astalegale.net** s.p.a., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;

b) Non si procederà più alla pubblicazione sui quotidiani, sui quali periodicamente verrà pubblicato il link al quale poter accedere per consultare gli avvisi di vendita.

F)

DISPOSIZIONE TRANSITORIA

Le presenti condizioni di vendita si applicano esclusivamente alle procedure esecutive in cui siano state emesse le ordinanze di vendita a partire dal 15.06.2025 e nelle quali sia stata disposta la vendita con modalita SINCRONA TELEMATICA. Per quelle con ordinanza di vendita antecedente al 15.06.2025 si applicano le condizioni di vendita precedentemente vigenti.

Bolzano, 07.05.2025

Il Giudice dell'esecuzione

TRIBUNALE DI BOLZANO

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

IN MODALITÁ SINCRONA MISTA

(art. 22 D.M. 32/2015)

AVVISO DI VENDITA

A)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1 -

Le offerte di acquisto **CON MODALITÁ ANALOGICA (BUSTA CHIUSA)** nelle vendite senza incanto dovranno essere presentate, a pena invalidità, in busta chiusa, indirizzata alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bolzano, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte analogiche possono essere presentate (sottoscritte) personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. Al deposito in cancelleria potrà provvedere anche persona diversa dall'offerente, previa identificazione mediante documento di riconoscimento da parte della Cancelleria.
Sulla busta deve essere annotato, a cura del cancelliere ricevente,

1. il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito,
2. il nome del giudice dell'esecuzione e
3. la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

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. Tutte le buste contenenti offerte di acquisto per beni che vengono venduti il medesimo giorno sono aperte dal Cancelliere, il quale le seleziona e le inserisce nei rispettivi fascicoli, che vengono consegnati ai professionisti delegati poco prima dell'udienza
Gli offerenti sono successivamente chiamati nominativamente nel corso della procedura cui si riferisce l'offerta presentata e vengono identificati mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento.

L'offerta, debitamente bollata, è irrevocabile e dovrà 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. All'udienza l'offerente potrà partecipare personalmente o per mezzo di terza persona munita di delega scritta e fotocopia del documento di riconoscimento del delegante o per mezzo di procuratore legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora il bene acquistato debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179, ultimo comma c.c., prima della pronuncia del decreto di trasferimento; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Bolzano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

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 - *offerta minima* - al prezzo indicato nell'ordinanza di delega - *prezzo base* -, a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Ove l'offerente sia 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 un'unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno dei beni indicati ed allegando cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso, ove si aggiudichi uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori beni.

d) il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e spese conseguenti alla vendita. **Se nell'offerta viene specificato un termine superiore, il pagamento deve comunque essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione.**
Si precisa che norma dell'art. 585, co. 4 c.p.c. l'aggiudicatario (ovvero gli aggiudicatari in caso di offerta formulata da più persone) è tenuto a fornire, entro il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la dichiarazione prevista dalla disciplina antiriciclaggio di cui all'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei dati

tavolari relativi all'immobile per cui viene presentata l'offerta e di aver preso visione delle disposizioni generali di vendita.

All'offerta dovrà essere allegato unicamente un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, con indicazione "procedura esecutiva n.", seguita dal numero della procedura esecutiva (ad esempio "procedura esecutiva n. 120/2015") per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o decadenza dall'aggiudicazione; l'assegno sarà restituito a cura del Delegato al termine dell'esperimento della vendita, se l'offerente non risulterà aggiudicatario.

- 2 -

Le offerte **CON MODALITÁ TELEMATICA** sono presentate in conformità a quanto stabilito dal DM 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e ss e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Si trascrive di seguito la normativa di riferimento integrata da alcune precisazioni.

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati (art. 12 D.M. n. 32/2015)

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

Si precisa che è da allegare all'offerta presentata telematicamente, a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:

1) per l'offerente persona fisica che sia cittadino italiano, cittadino degli Stati membri dell'Unione Europea, cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo), apolide residente da almeno tre anni in Italia o rifugiato (politico) residente da almeno tre anni in Italia: fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
2) per l'offerente-persona fisica che sia cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni ovvero familiare (in regola con il soggiorno) di un cittadino straniero regolarmente soggiornante in Italia da meno di tre anni, o apolide residente in Italia da meno tre anni: fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
3) per l'offerente-persona fisica che sia uno straniero non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza ovvero l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
4) per l'offerta formulata da più offerenti-persone fisiche: oltre alla documentazione di cui ai numeri 1), 2) ovvero 3) relativa a ciascun offerente, procura speciale notarile rilasciata dai co-offerenti a favore dell'offerente che presenta la domanda, ad ECCEZIONE che per i coniugi/persone unite civilmente in regime di COMUNIONE LEGALE dei beni;
5) per gli offerenti che siano coniugi/persone unite civilmente in regime di comunione legale dei beni: oltre alla documentazione di cui ai numeri 1), 2)

ovvero 3) relativa a ciascun offerente, dichiarazione sostitutiva di certificazione da cui risulti il regime di comunione legale; entro il termine per il versamento del prezzo andrà prodotto estratto degli atti di matrimonio/unione civile; ove da esso non risulti il regime di comunione legale, il decreto di trasferimento verrà emesso a favore del solo aggiudicatario che ha presentato l'offerta (N.B. si ricorda che per escludere l'acquisto in comunione legale occorre produrre, entro il termine per il versamento del prezzo, la dichiarazione dell'altro coniuge non aggiudicatario ai sensi dell'art. 179 cod. civ.);

6) per l'offerente persona giuridica: visura camerale risalente a massimo 30 giorni prima dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché la documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e lo Stato di appartenenza ovvero l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente, qualora la sede legale sia sita in Stato extra UE/SSE.

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento".

Si precisa che il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto - *offerta minima* – al prezzo indicato nell'ordinanza di delega - *prezzo base* -, a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente presta cauzione, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Ove l'offerente sia 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 una unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno dei beni indicati ed allegando cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore, ed indicando in tutti i lotti la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, di cui alla lettera l). In tal caso, ove si aggiudichi uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori beni.
Il saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri e spese conseguenti alla vendita, devono essere versati entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione e tale termine va specificato nell'offerta. **Se nell'offerta viene specificato un termine superiore, il pagamento deve comunque essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione.**

Si precisa che norma dell'art. 585, co. 4 c.p.c. l'aggiudicatario (ovvero gli aggiudicatari in caso di offerta formulata da più persone) è tenuto a fornire, entro il termine per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, la dichiarazione prevista dalla

disciplina antiriciclaggio di cui all'art. 22 del. decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

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

Si precisa che la cauzione viene prestata esclusivamente con bonifico bancario sul c/c indicato dal professionista delegato alla vendita nell'avviso di vendita; NELLA CAUSALE ANDRA' INDICATO ESCLUSIVAMENTE NOME E COGNOME DELL'OFFERENTE E NON IL NUMERO DELLA PROCEDURA, NE' ANDRA' AGGIUNTA ALTRA INDICAZIONE. Il bonifico verrà identificato con il numero CRO. Il versamento della cauzione deve essere effettuato almeno tre (3) giorni (esclusi sabato, domenica e festivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, affinchè sia consentita all'offerente la verifica del buon fine dell'accredito della somma versata;

"*m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015, in alternativa, quello di cui al comma 5 del citato articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2,

comma 1, lettera n). Si applica comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26."

Modalità di trasmissione dell'offerta **(art. 13 D.M. n. 32/2015)**

"1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero."

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica **(art. 14 D.M. n. 32/2015)**

"1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia."

Si precisa che le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it ovvero del portale del gestore.
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata (sottoscritta ed inviata) unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti nel caso di pluralità degli stessi o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata (sottoscritta ed inviata) unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti nel caso di pluralità degli stessi o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. La presentazione dell'offerta da parte

di un soggetto diverso da quelli appena descritti comporta l'esclusione per inammissibilità dell'offerta stessa.

"2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1."

Avviso di connessione **(art. 16 D.M. n. 32/2015)**

"1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente e' trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).
2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) le credenziali per l'accesso al proprio portale."

Verifiche del gestore per le operazioni di vendita **(art. 17 D.M. n. 32/2015)**

"1. Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti. L'identificazione dei partecipanti ha luogo mediante le credenziali di cui all'articolo 16, comma 2.
2. Il gestore verifica che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale e' stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di cui all'articolo 13, comma 2, nonchè l'effettivo versamento della cauzione. Dell'esito di tali verifiche il gestore informa immediatamente il giudice o il referente della procedura."

B)

MODALITA' DELLA VENDITA

-1-

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente (art. 572 e 586 cpc). La persona indicata nella offerta in via analogica come intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata, salva possibilità di delega, come sopra specificato; l'aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell'offerente (in via analogica) non comparso all'udienza, qualora si tratti di unica offerta o di offerta più alta**.**
La persona indicata nell'offerta telematica partecipa alle operazioni di vendita

esclusivamente con le modalità telematiche; l'aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell'offerente (con modalità telematiche) che non si sia connesso al proprio portale per le operazioni di vendita, qualora si tratti di unica offerta o di offerta più alta.

- 2 -

L'udienza fissata per la vendita in modalità sincrona mista avrà luogo presso il Tribunale di Bolzano, secondo piano, Aula Aste (stanza 2.21), innanzi al professionista delegato.
All'udienza fissata per la vendita il professionista delegato provvede all'esame delle offerte analogiche ritirate presso la cancelleria e all'esame delle offerte telematiche ricevute dal gestore, che dovrà avere già effettuato gli adempimenti di cui agli artt. 14, co. 2 e 17 co. 2 D.M. n. 32/2015.
Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega (prezzo base), la stessa è senz' altro accolta.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto (offerta minima), il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..
Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso gli offerenti a 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 valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo a vendita e procede all'assegnazione.

- 3 -

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Gli offerenti telematici prendono parte alla gara in via telematica e gli offerenti analogici prendono parte comparendo personalmente o per mezzo di delegato o di procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita e indicato alla lettera B) punto 4 delle presenti disposizioni generali di materia di vendite immobiliari. I rilanci effettuati in via telematica devono essere riportati nel verbale e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi devono essere riportati nel verbale e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità della precedente offerta per tutti i partecipanti. E' rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto. Nel caso in cui vengano presentate offerte di uguale importo, non superate nel corso della gara da un'offerta più alta, l'aggiudicazione sarà effettuata estraendo a sorte uno tra gli offerenti che hanno presentato le offerte di uguale importo. L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

- 4 –

L'importo del rilancio minimo è così determinato:
Euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 Euro
Euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 Euro
Euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 Euro
Euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 Euro
Euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 Euro
Le medesime misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

- 5 -

Allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

C)
EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

- 1 -

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione e che, per il caso non possano essere indicate con precisione, sono pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio; in ogni caso l'aggiudicatario è obbligato al versamento delle spese necessarie al trasferimento, anche qualora superiori al predetto 15%; qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese e imposte inerenti il trasferimento del bene, poi al prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 1194 cc; in ogni caso il mancato versamento del prezzo e delle spese necessarie entro il termine (non superiore ai 60 giorni) di cui al capo A), n.1, lett. d) e n. 2 lett. h). dà luogo a provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione e agli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.
Inoltre, l'aggiudicatario è tenuto a versare contestualmente anche l'ulteriore importo di cui all'art. 2 comma 7 del DM (Giustizia) 15 ottobre 2015, n. 227 a suo carico, il cui ammontare gli verrà comunicato entro 10 gg. dall'aggiudicazione dal delegato alla vendita.

- 2 -

Qualora si tratti di procedura esecutiva relativa a crediti fondiari, parte del prezzo -che sarà successivamente indicata-, corrispondente al credito dell'Istituto di Credito fondiario, per capitale, accessori e spese, sarà versata direttamente al creditore fondiario.

- 3 -

Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, l'aggiudicatario o l'istituto bancario devono trasmettere copia del relativo

contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria al Delegato prima dell'emissione del decreto di trasferimento, in cui deve essere fatto riferimento a tale contratto (585 cpc).

D)
CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1 -

L'udienza per l'esame delle offerte analogiche, per l'esame delle offerte telematiche in seguito alle verifiche da parte del gestore ai sensi dell'art. 17 del DM 32/2015 e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso il Tribunale di Bolzano, secondo piano, Aula Aste (stanza 2.21) innanzi al professionista delegato.

- 2 -

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.

b) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

c) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalle annotazioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva nel cui ambito è avvenuta l'aggiudicazione. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le annotazioni dei pignoramenti predetti saranno cancellati a spese e cura della procedura.

d) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione dell'imposta di cancellazione degli aggravi (si rinvia alla lettera C) punto 1).

e) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che in ogni caso non sarà emesso prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese e degli oneri conseguenti al trasferimento.

f) In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

E)

PUBBLICITÀ

L'**avviso di vendita** sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

a) Pubblicazione sul **"portale delle vendite pubbliche"** presso il Ministero di Giustizia, ai sensi dell'art. 490 comma 1 cpc e art. 161 quater disp. att. cpc e in ogni caso sul **sito internet SpazioAste di Astalegale.net** s.p.a., **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;

b) Non si procederà più alla pubblicazione sui quotidiani, sui quali periodicamente verrà pubblicato il link al quale poter accedere per consultare gli avvisi di vendita.

F)

DISPOSIZIONE TRANSITORIA

Le presenti condizioni di vendita si applicano esclusivamente alle procedure esecutive in cui siano state emesse le ordinanze di vendita a partire dal 15.06.2025 e nelle quali sia stata disposta la vendita con modalita SINCRONA MISTA.

Per quelle con ordinanza di vendita antecedente al 15.06.2025 si applicano le condizioni di vendita precedentemente vigenti.

Il Giudice dell'esecuzione