



N. 817/2016 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI GENOVA
2° AVVISO DI VENDITA
(vendita telematica sincrona a partecipazione mista
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Il professionista delegato, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx nella procedura esecutiva proposta da Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa con il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 21/06/2017 e in data 14/11/2018 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; ritenuto necessario pertanto fissare la vendita del bene pignorato con la modalità telematica sincrona a partecipazione mista;
visto l'art. 569 c.p.c. e a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **06 maggio 2019 alle ore 13:30**, presso il **Tribunale di Genova, III° piano, aula n°46, postazione B**, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'Ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, nonché degli Ordini di servizio n. 3/2018 e 11/2018 del Presidente di Sez. f.f. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

100% di proprietà dell'Appartamento sito in Provincia di Genova, Comune di Rapallo, Sestiere Cappelletta, Via Privata Schiappacasse civico 9 interno 34 piano sesto e della porzione di lastrico solare soprastante il medesimo appartamento. Il bene è così composto: Ingresso/corridoio, disimpegno, n. 1 bagno, cucina con annesso tinello, 2 camere con una superficie netta di circa mq 59,02 e lorda di mq 67,58 più ampio terrazzo annesso al piano con una superficie di mq 69,61, più lastrico soprastante l'alloggio di pari superficie raggiungibile da scaletta esterna con una superficie di mq 59,00. Il tutto riportato nel Catasto Urbano del Comune di Rapallo al Foglio 24, particella 3398, subalterno 35, Zona Censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 81, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 69, piano sesto, R.C. Euro 684,31. Appartamento confinante a nord-est con muri perimetrali verso distacco, a sud-est con muri perimetrali su Via Rocca, a sud-ovest con muri perimetrali su Via Nino Bixio, a nord-ovest con muri perimetrali verso vano scale e int.6.

Il civico 9 di via Privata Schiappacasse nel Comune di Rapallo dista circa 1,00 km rispetto alla zona litoranea del centro cittadino e confina a nord con la zona collinare che si inerpica lungo le colline che circondano Rapallo.

Il quartiere per tipologia costruttiva appare primariamente edificato con edifici post guerra con tipologia prevalente civile ed incrementato negli anni del boom economico. La facciata è in buono stato, l'atrio del portone in ottime condizioni e di buona fattura con finiture in legno e scale in marmo, l'edificio è di pregevole fattura e composizione con ampie finestrate e finiture di buona fattura. La Licenza Edilizia è la n. 1348 del 5/3/1965, successivamente è stata presentata ed approvata in data 8/5/1967 una Variante alla licenza n. 1348/65 e l'Abitabilità riferita alla variante è la n.1258 del 7/9/1968. E' stata poi emessa Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 – n. 6780 del 1/02/1997, sul provvedimento si sottolinea che le opere sanate sono soggette al **rilascio del decreto di agibilità ad oggi non richiesto** (per il rilascio del quale si presume una

spesa per oneri e compensi professionali di € 1.500,00). Dall'esame dell'immobile e dal raffronto con la planimetria allegata all'ultimo provvedimento in sanatoria non si sono rilevate difformità planimetriche, pertanto si può considerare **regolare sotto il profilo edilizio – urbanistico**. Il fabbricato inoltre non risulta vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico e l'area su cui sorge lo stesso non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

L'appartamento sito all'interno 34 **corrisponde all'originale planimetria catastale**. Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono: i pavimenti sono realizzati in marmo di buona qualità, le pareti e i soffitti sono tinteggiati mentre in bagno le pareti sono rivestite con piastrelle di monocottura 20 x 20 di media qualità, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno bianco con vetro semplice e tapparelle esterne in pvc, è presente l'impianto di riscaldamento autonomo, quello idrico, quello elettrico, inoltre l'immobile è servito dalla rete del gas metano. L'appartamento risulta appartenente alla **classe energetica G** ed ha un EPI pari a 199,59 kWh/m² anno. Lo stato dell'immobile è **occupato** dall'esecutato come **casa di vacanze**.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima e sue successive integrazioni datate 28/04/2017 e 26/05/2017 a firma dell'esperto Geom. Marco Baldoni, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che **l'offerente ha l'onere di esaminare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene**.

Prezzo base: € 166.000,00= (euro centosessantaseimila/00);

Offerta minima: € 124.500,00= (euro centoventiquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Spese presunte: pari al 15% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica** in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03/05/2019** (ossia entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello dell'udienza di vendita, più precisamente entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata di lunedì).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, e versare un fondo spese pari al 15% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario**, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile entro e non oltre il giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'udienza di vendita senza incanto telematica sincrona mista (quindi **entro e non oltre il giorno 03/05/2019**). L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione e del fondo spese versati tramite bonifici dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del fondo spese al netto degli eventuali oneri bancari se applicati dall'istituto di credito.

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

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta validamente presentata è inferiore al prezzo base in misura non inferiore di un quarto, la stessa sarà presa in considerazione solo se il delegato riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore. Secondo quanto disposto dall'art. 573, 3° comma c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, che non potrà superare i 60 giorni dall'aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573, 1° comma c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **l'aumento minimo dei rilanci fissato in € 1.000,00 (euro mille/00)**. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche**, quelle presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato, quelle presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione, sul versamento della cauzione e sul versamento del fondo spese, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. **Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.**

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande per partecipare e le condizioni della vendita sono regolate dalle **"Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari"** allegate al presente avviso quale parte integrante e sostanziale.

Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile rivolgersi al **custode giudiziario dott.ssa Marta Giustetti**, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. Dx 16121, cell. 331 2567420, e-mail: marta.giustetti@gmail.com.

Genova, 13 marzo 2019

MARTA GIUSTETTI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
Via Colombo 12/3 sc. Dx 16121 Genova
Tel. 010 5535033 - Fax 010 5708478 - Cell. 331 2567420
Cod. Fisc. GST MRT 74865 D969H
Part. IVA 01491450993

TRIBUNALE DI GENOVA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

* * * *

A) MODALITA' CARTACEA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A.1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione) presso l'ufficio del Professionista Delegato, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx, **previo appuntamento telefonico al cell. 331.2567420, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente** a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il delegato provvederà ad annotare sulla busta, previa identificazione, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'udienza all'apertura delle buste.**

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

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e l'eventuale indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni previste, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato e l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge mentre, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c., in questo caso l'offerente parteciperà alla gara a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione o ragione sociale della società, la sede legale, il codice fiscale, il recapito telefonico, e la visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti a chi agisce quale legale rappresentante in sede di offerta, unitamente ai documenti dello stesso e all'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso in cui l'offerente non sia residente in un Comune facente parte della circoscrizione del Tribunale 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 inoltrare all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e, nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura nonché 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 minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta.** NOTA BENE: ai sensi del novellato art. 572 comma 2° c.p.c., se l'offerta presentata è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta mentre, ai sensi del 3° comma, nel caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può disporre la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e in assenza di istanze di aggiudicazione ex art. 588 c.p.c.;

d) il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale e mai prorogabile);

e) la data, l'istituto mittente ed il numero degli assegni circolari non trasferibili allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

g) di essere / non essere in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge per avvalersi dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa" e/o del "prezzo valore";

h) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

A.3. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente nonché dell'eventuale comproprietario più i documenti sopra specificati a seconda del caso in cui si rientri;
- b) **un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Genova RGE n° 817/2016”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquirente all'acquisto;**
- c) **un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Genova RGE n° 817/2016”, a titolo di anticipazione sulle spese, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.**

A.4. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..

A.5. L'offerta di acquisto è inefficace a norma del novellato art. 571 comma 2° c.p.c. se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore al prezzo quivi fissato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

A.6. 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. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo lo svolgimento della gara.

A.7. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, delle imposte, degli oneri, diritti e spese di vendita comprensive del compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 nel termine di **60 giorni dall'aggiudicazione** seguendo le modalità comunicate dal delegato alla vendita. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c. e dovrà versare la differenza se la successiva nuova aggiudicazione risulterà inferiore.

B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

B.1. L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

B.2. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

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

sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi del novellato art. 572 comma 2° c.p.c., se l'offerta presentata è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta mentre, ai sensi del 3° comma, nel caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può disporre la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e in assenza di istanze di aggiudicazione ex art. 588 c.p.c.;

d) il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale e mai prorogabile);

e) l'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) con la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

f) l'importo versato a titolo di anticipazione delle spese presunte (15% del prezzo offerto) con la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

h) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

B.3. L'offerente dovrà versare anticipatamente, una somma a titolo di **cauzione** pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e una somma a titolo di **fondo spese** per anticipo delle imposte pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite **due distinti bonifici bancari** sul conto corrente bancario intestato a "**Procedura Esecutiva Tribunale di Genova n. 817/16**" al seguente **IBAN IT03 O 01005 01400 00000007457**. Sia il bonifico con causale "*Proc. Esec. Imm. Trib. GE n. R.G.E. 817/2016, lotto unico, versamento **cauzione** del Sig.*" che il bonifico con causale "*Proc. Esec. Imm. Trib. GE n. R.G.E. 817/2016, lotto unico, versamento **fondo spese** del Sig.*" dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile **entro e non oltre il giorno 03/05/2019** (ossia entro e non oltre il giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'udienza di vendita senza incanto telematica sincrona mista). L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione e del fondo spese versati tramite bonifici dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del fondo spese al netto degli eventuali oneri bancari se applicati dall'istituto di credito.

B.4. L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad € 16,00) **in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

B.5. All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite n. 2 bonifici bancari sul conto della procedura dell'importo della cauzione e dell'importo del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

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

e) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l) l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

C) CONDIZIONI DI VENDITA

C.1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

C.2. La presente 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. 22.01.2008 n. 37, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C.3. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato e integrato dall'art. 46 del Testo Unico per l'Edilizia, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

C.4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

C.5. Ad eccezione di ciò, ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le altre spese sono poste a carico dell'aggiudicatario come pure le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore.

C.6. L'immobile viene venduto libero. L'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo. Le operazioni di liberazione dell'immobile saranno effettuate dal custode giudiziario come ordinato dal Giudice dell'esecuzione senza spese a carico dell'aggiudicatario.

C.7. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, imposte, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

C.8. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

D) PUBBLICITA' LEGALE

D.1. La pubblicità della vendita sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. ed ai sensi della legge secondo le modalità stabilite dal G.E. ed in particolare mediante i seguenti adempimenti a cura del custode ed a spese del creditore procedente:

- a) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.genova.repubblica.it, www.entietribunali.it;
- c) pubblicazione per estratto dell'avviso di vendita sui quotidiani designati nell'ordinanza di nomina del delegato (Il Secolo XIX), nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita.

D.2. Il testo dell'inserzione sui giornali e sui siti internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni

disponibili e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del delegato, del custode e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

D.3. Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita, e ad effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

D.4. Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.

D.5. Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile rivolgersi al custode giudiziario nonché delegato alla vendita, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx, cell. 331.2567420 e visitare il sito www.astegiudiziarie.it.

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