

AVV. ANDREA RIVELLINI  
VIA CECCARDI 4/19 16121 GENOVA  
TEL. 010 5705891 FAX 010 5302448  
E-MAIL [A.RIVELLINI@STUDIORIVELLINI.IT](mailto:A.RIVELLINI@STUDIORIVELLINI.IT)  
P.E.C. A.RIVELLINI@LEGALMAIL.IT

TRIBUNALE DI GENOVA  
ESECUZIONE N. 428/2016 REG. ES. IMM.  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE  
TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA  
AI SENSI DEGLI ARTT. 490 570 E 591 BIS CPC

L'Avv. Andrea Rivellini, professionista delegato alla vendita nella procedura in epigrafe, con studio in Genova, Via Ceccardi 4/19 (tel. 0105705891 – e-mail [a.rivellini@studiorivellini.it](mailto:a.rivellini@studiorivellini.it))

- 
- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova Dott.ssa Paola Zampieri nella data del 23 marzo 2018, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c.;
  - vista la relazione di stima del 23.5.2017 del consulente incaricato, Geom. Mauro Fellini, che ha così valutato gli immobili oggetto dell'esecuzione:
    - lotto A € 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00)
    - lotto B € 244.000,00 (euro duecentoquarantaquattromila/00)
    - lotto C € 22.000,00 (euro ventiduemila/00), prezzo di vendita così come espressamente indicato nell'ordinanza del Tribunale (che richiama il valore di stima al netto delle riduzioni operate dal CTU)
  - visto l'esito negativo della prima vendita senza incanto del 28/11/2017 ai prezzi base di cui sopra, come previsto nell'ordinanza di vendita, si procede a nuova vendita senza necessità di ulteriori autorizzazioni con ribasso del prezzo a norma di legge del 25%
  - vista la rinuncia del Delegato alla vendita nominato nell'ordinanza di vendita del 24/10/2018 e successiva nomina dello scrivente, quale nuovo Delegato, con provvedimento del G.E. Dott. Roberto Braccialini nuovo assegnatario del fascicolo datato 24/10/2018

**AVVISA**

che il giorno **25 ottobre 2019 alle ore 14,30** nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano terzo, aula 46 vendite telematiche postazione B) si terrà 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. nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del bene di seguito descritto.

Conseguentemente gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerta e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico.

Si procederà quindi all'apertura delle buste sia cartacee che telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili indipendenti l'uno dall'altro siti nel Comune di **Genova, Via Prà civico 59** e di seguito descritti:

**LOTTO 1** quota di proprietà dei tre esecutati per 1/3 ciascuno e più precisamente:

appartamento di tipo economico civile con cantina, contraddistinto dall'interno 6 e posto al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato con accesso dal vano scala.

Unità immobiliare composta da un totale di sette vani più disimpegno, cucina e bagno. Un vano è dotato di poggiatesta lato mare. L'appartamento è posto su tre lati del fabbricato con orientamento nord, est e sud.

La cantina annessa all'abitazione è al piano interrato del fabbricato, con accesso da corridoio condominiale.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento, comprensiva del poggiolo, è determinata da un totale arrotondato di mq. 180,00, la superficie lorda della cantina è di mq. 18.

L'immobile confina come segue. Lato nord: su distacco con vista libera; lato est: su distacco con vista libera; lato sud: su distacco con vista libera; lato ovest: con int. 5 e vano scala; soprastante con appartamento int. 8; sottostante con appartamento int. 4.

L'immobile sito in Via Prà civ. 59/6 risulta censito al C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti identificativi:

- **SEZ PRA foglio 12, mappale 1130 sub 11** cat. A/3 classe 4 consistenza vani 8 rendita catastale euro 805,67

**STATO DI OCCUPAZIONE:** si legge nella relazione di stima (a cui si rinvia per maggiori dettagli sul punto) che l'appartamento di cui sopra è locato a terzi e che alla data del sopralluogo era abitato

Prezzo base:

**€ 180.000,00 (centoottantamila/00)**

**OFFERTA MINIMA € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) ossia non sarà ritenuta valida al fine di partecipare alla gara una offerta inferiore all'importo che precede**

**Rilancio minimo di gara: euro 3.000,00**

**ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

Si rinvia integralmente per questi aspetti alle conclusioni di cui alla CTU, pubblicata sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it) e sugli altri siti indicati in calce all'avviso di vendita, anche con riferimento alle difformità urbanistico-catastali ed ai correlati oneri accessori inclusi quelli economici nonché all'accertamento relativo all'esistenza di vincoli e oneri anche di natura condominiale opponibili all'acquirente, al mancato reperimento del decreto di abitabilità e alla questione della numerazione della cantina precisata in perizia.

La certificazione energetica risulta rilasciata

**LOTTO 2:** quota di proprietà dei tre esecutati per 1/3 ciascuno e più precisamente:

appartamento di tipo economico civile con cantina contraddistinto dall'interno 3 e posto al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato con accesso dal vano scala.

Unità immobiliare composta da un totale di sette vani (di cui un vano ingresso alla genovese) più disimpegno, cucina e bagno. Un vano è dotato di poggiolo lato mare. L'appartamento è posto su tre lati del fabbricato con orientamento nord, ovest e sud.

La cantina annessa all'abitazione è al piano interrato del fabbricato, con accesso da corridoio condominiale.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento, comprensiva di poggiolo, è di un totale arrotondato di mq. 170, la superficie lorda della cantina è di mq. 15.

L'immobile confina come segue. Lato nord: su distacco con vista libera; lato est: con int. 4 e vano scala; lato sud: su distacco con vista libera; lato ovest: su distacco con vista libera.

Soprastante con appartamento int. 5

Sottostante con appartamento int.1

L'immobile risulta censito al C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti identificativi:

- **SEZ PRA foglio 12, mappale 1130 sub 8** cat. A/3 classe 3 consistenza vani 8 rendita catastale euro 681,72

**STATO DI OCCUPAZIONE:** si legge nella relazione di stima (a cui si rimanda per maggiori informazioni al riguardo) che l'appartamento risulta nella disponibilità di due degli esecutati che vi risiedono

Prezzo base:

**€ 183.000,00 (centoottantatremila /00)**

**OFFERTA MINIMA € 137.250,00 (centotrentasettemiladucetocinquanta00) ossia non sarà ritenuta valida al fine di partecipare alla gara una offerta inferiore all'importo che precede**

**Rilancio minimo di gara: euro 3.000,00**

#### **ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

Si rinvia integralmente per questi aspetti alle conclusioni di cui alla CTU, pubblicata sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it) e sugli altri siti indicati in calce all'avviso di vendita, anche con riferimento alle difformità urbanistico-catastali ed ai correlati oneri accessori inclusi quelli economici nonché al mancato reperimento del decreto di abitabilità e all'accertamento relativo all'esistenza di vincoli e oneri anche di natura condominiale opponibili all'acquirente, per la quantificazione dei quali al momento della perizia si rimanda alla stessa.

La certificazione energetica risulta rilasciata.

**LOTTO 3:** quota di piena proprietà degli esecutati per 1/3 ciascuno e più precisamente:

terrazzo di copertura di sottostanti box con cortile di accesso posto sul retro del fabbricato civ. 59 accessibile tramite rampa da cancello quale civ. 15 di Via N.S. dell'Assunta, costituente bene a sé stante non facente parte del fabbricato di Via Prà 59.

Dalla porta di accesso al terrazzo su piazza della Chiesa (piazza Palmaro) risulta una divisione in muratura con accesso autonomo e separato, con servitù di passo sia per la terrazza che per un ulteriore appartamento degli esecutati, come meglio indicato in CTU.

La copertura piana ha pavimentazione in parte piastrellata e in parte coperta da guaina impermeabilizzante. E' protetta da parapetto in muratura e rete metallica.

In origine detta unità immobiliare concerneva un locale ad uso deposito con annesso terrazzo ma ante marzo 2016, si legge in CTU, il locale di sgombero è stato demolito dal Comune di Genova.

L'immobile sito in Via Prà civ. 59/6 risulta censito al C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti identificativi:

**SEZ PRA foglio 12, mappale 1130 sub 21** cat. C/2 classe 5 consistenza 22 mq – superficie catastale 38 q – rendita catastale € 128,39

**STATO DI OCCUPAZIONE:** si legge nella relazione di stima (a cui si rimanda per maggiori informazioni al riguardo) che l'appartamento risulta nella piena disponibilità degli esecutati

Prezzo base:

**€ 16.500,00 (sedecimilacinquecento /00)**

**OFFERTA MINIMA € 12.375,00 (dodicimilatrecentosettantacinque/00) ossia non sarà ritenuta valida al fine di partecipare alla gara una offerta inferiore all'importo che precede**

**Rilancio minimo di gara: euro 2.000,00**

#### **ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

Si rinvia integralmente per questi aspetti alle conclusioni di cui alla CTU pubblicata sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it) e sugli altri siti indicati in calce all'avviso di vendita, anche con riferimento alle difformità urbanistico-catastali ed ai correlati oneri accessori inclusi quelli economici nonché all'accertamento relativo all'esistenza di vincoli e oneri anche di natura condominiale opponibili all'acquirente e al mancato reperimento della documentazione relativa all'agibilità. Vedasi per questo specifico lotto le irregolarità catastali di cui alla perizia e le spese per aggiornare la planimetria catastale e gli ulteriori elementi per cui si rimanda alla CTU.

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 di 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, a pena di inefficacia **entro le ore 12.00 del giorno antecedente non festivo a quello dell'udienza di vendita.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità di seguito indicate.

Si precisa che, **nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il**

**giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con indicazione della causale di quanto è versato a titolo di cauzione.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

La restituzione della cauzione versata effettuata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

La restituzione di quanto versato con assegni circolari ai non aggiudicatari avverrà mediante la consegna degli assegni stessi all'esito della vendita per coloro che, avendo presentato offerta cartacea, siano presenti all'udienza di vendita.

**L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate 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 in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto**

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA**

L'offerta di acquisto **con apposta marca da bollo da euro 16,00** è irrevocabile e deve essere presentata entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la vendita presso lo studio del Delegato Avv. Andrea Rivellini in Via Ceccardi 4/19, previo appuntamento telefonico allo 0105705891.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nella stessa busta dovrà già essere inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.

A pena di non ricevibilità dell'offerta nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Ogni interessato, per partecipare alla vendita, dovrà formulare, personalmente o a mezzo di avvocato di fiducia con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta)il quale può offrire anche per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. offerta di acquisto redatta in carta da bollo (con bollo da euro 16,00) e riportante:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, 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; il regime patrimoniale prescelto se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che i coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura
- il numero o altro dato identificativo del lotto
- l'indicazione del referente della procedura
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso

- il prezzo offerto che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 cpc) e quindi **non potrà essere inferiore ad euro 135.000,00 per il lotto A euro 137.250,00 per il lotto B euro 12.375,00 per il lotto C**
  - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale)
  - l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto; la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare allegato non trasferibile ed intestato alla procedura esecutiva n. 428/2016 non trasferibile allegato per il versamento della cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto)
  - 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.).
  - in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere presentato
    - certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti dall'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante
 Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. 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.
- Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti.** L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti come di seguito specificati.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato.
- Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.
- L'offerta presentata è irrevocabile.

## PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata entro le ore 12.00 del giorno antecedente non festivo alla vendita e deve essere presentata esclusivamente tramite il **modulo web "offerta telematica"** modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, e da cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) Dal modulo web è scaricabile il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

L'offerta di acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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 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 elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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 suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del DM n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; 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 comma 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; 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; se l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (60 gg non prorogabili e non soggetti a

- sospensione feriale);
- l'indicazione dell'importo versato con la precisazione di quanto è da considerarsi a titolo di cauzione, con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

L'offerente dovrà versare anticipatamente una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente Ubi Banca S.p.A. intestato al Tribunale di Genova al seguente IBAN IT82G0311101401000000005212

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico con causale "Tribunale di Genova RGE n. 428/16 cauzione euro \_\_\_\_\_" dovrà essere effettuato **in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura** allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte **ossia entro il giorno precedente l'udienza fissata per la vendita telematica**.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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 utenze per la presentazione dell'offerta telematica".

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.

L'offerta è irrevocabile ex art. 571 c.c.

### ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo, da cui risulti il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. In caso di offerta cartacea l'assegno circolare come sopra indicato
- La richiesta di agevolazioni fiscali (cd. prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma comunque prima e contestualmente al versamento del saldo prezzo
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, il certificato di cittadinanza e quello di residenza in Italia;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)
- se il soggetto offerente è 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;
- +se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;
- se il soggetto offerente è una società persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura e l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *on line* ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nello specifico, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e a daccedere con le proprie credenziali.

**Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**Si procederà all'aggiudicazione anche per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decida di partecipare all'offerta.**

- **In caso di unica offerta** se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario qualora il professionista delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 cpcp

- **Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente

- **In caso di adesione alla gara:** qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente; qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il delegato può far luogo all'aggiudicazione al miglior offerente soltanto solo dopo aver ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione a cui verranno trasmessi gli atti evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire

- un prezzo maggiore con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione ex art. 588 cpc, giusto il disposto della'rt. 572 comma 3 cpc

- **Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara, qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario qualora il professionista delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 cpcp
- **In caso di mancata adesione alla gara** il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c.. Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
  - Maggiore importo del prezzo offerto
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
  - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo
    - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta

Il gestore tecnico della vendita telematica **Aste Giudiziarie in linea SpA**, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche ed al Delegato alla Vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al Delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale, restituendo gli assegni circolari relativi alla cauzione e all'acconto spese ai partecipanti presenti non aggiudicatari che abbiano presentato domanda cartacea.

#### IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (il termine non è prorogabile e gode della sospensione feriale) sul conto corrente intestato alla procedura, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario, purchè la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal professionista delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma settimo DM 227/2015 (come indicati dallo stesso professionista).

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

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione ex art. 587 cpc ed artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c.

Nel rispetto del limite di cui sopra, il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Nello specifico l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

€ 693,00 per acquisti inferiori ad € 1000.000

€ 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000 ed € 500.000

€ 1243,00 per acquisti superiori ad € 500.000 il tutto oltre IVA (22%) e CPA (4%)

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'istituto di credito fondiario la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'istituto procede, nella misura fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal Delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del Dlgs. 1/9/93 n. 385 ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario ex art. 41 del Dlgs. N. 385/1993 la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'istituto procede, nella misura che sarà tempestivamente comunicata dal delegato.

### **CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE**

- 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, apparenti e non apparenti, anche in riferimento alla legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015 (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

- La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la 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 DM 22.1.2008 n. 37 né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di 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, essendo di ciò tenuto conto nella

valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spesa dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a carico del custode giudiziario, con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

**Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., costituisce titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti dei terzi provvisti di titolo legale, ed è eseguito a cura del Custode Giudiziario anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento**

- L'offerente ha comunque l'onere di consultare la perizia di stima alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titoli gravanti sui beni.

- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento

- Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato nei luoghi sopra indicati Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia

b) Inserimento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

c) Pubblicazione sul sito internet [Cambiocasa.it](http://Cambiocasa.it), [Genova.oggi.notizie.it](http://Genova.oggi.notizie.it) e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.A., ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia almeno 45 giorni anteriore al termine di presentazione delle offerte.

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

Per informazioni e per concordare la visita dell'immobile contattare il Delegato Avv. Andrea Rivellini al n. 0105705891 o all'indirizzo e-mail [segreteria@studiorivellini.it](mailto:segreteria@studiorivellini.it) e il custode SO.VE.MO al numero 010/5299253

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

numero verde ad addebito ripartito: 848 582031

telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14 alle ore 18.00.

Per quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso rinvio alle norme di legge in materia

Genova, 12 luglio 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Rivellini