



**TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 241/16
3° AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Paolo Noceti, Professionista Delegato alla vendita nominato in data 23.05.2017 (delega rinnovata in data 17.07.2019) dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Genova dott. Roberto Braccialini ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 novembre 2019 alle ore 13.00** presso l'Aula 46 postazione A, piano III del Tribunale di Genova (16121, Piazza Portoria 1), procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO telematica sincrona a partecipazione mista dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Ubicazione: Genova (GE), Via Francesco Pozzo civ. 27

Diritto venduto: Piena proprietà 100%

Descrizione: villetta indipendente composto da: cortile carrabile di ingresso, ingresso, tre camere, due bagni e terrazzo (al P.1°), ampia zona giorno, cucina, ripostiglio, locale cieco ed ampio giardino con piscina (al P.T.), oltre un box, identificato dal civ. 37R, attiguo all'immobile principale. L'immobile apparteneva storicamente all'attiguo compendio fabbricativo ultrasecolare denominato "Villa Saluzzo" contraddistinto dai civv. 25 e 39 di Via F. Pozzo, di cui rappresentava le ex scuderie

Identificazione catastale: gli immobili sono accatastati al NCEU di Genova, Sezione GEB, foglio 64:

Parte residenziale: mappale 233 sub. 1, Cat. A/7, classe 3°, vani 10, superficie catastale mq. 160, R.C. € 1.704,31;

Cortile Carrabile: mappale 233 sub. 2, Cat. C/6, classe 1°, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 47, R.C. € 165,27;

Box (access. pertin.le): mappale 825 sub. 26, Cat. C/6, classe 7°, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 26, R.C. € 168,37.

Confini: l'intero complesso fabbricativo della villetta così confina:

nord: con cortile carrabile verso muro di sostegno di Via Pozzo;

est: su area condominiale di Villa Saluzzo;

sud: su terreno di cui al mappale 604 N.C.T. Sez. 1 foglio 86;

ovest: su terreno di cui al mappale 604 N.C.T. Sez. 1 foglio 86.

Il Box nel suo complesso così confina:

nord: con appartamento in villino di proprietà della società esecutata;

est: con area di manovra condominiale (Villa Saluzzo);

sud: con area di manovra condominiale (Villa Saluzzo);

ovest: su giardino annesso alla proprietà dell'appartamento in villino.

Notizie ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.

Su una parte del giardino annesso all'abitazione e precisamente sulla zona delimitata dai cancelli, grava servitù di transito con automezzi in uscita dal piano fondi del caseggiato civv. 31 e 35 di Via F. Pozzo (n.d.r. - Villa Saluzzo) e tale servitù è strettamente limitata al caso di incendio.

L'agibilità degli immobili è stata concessa con provvedimento n. 157 del 12.08.2013.

Il CTU ha rilevato la conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto contenuto nei titoli edilizi fatta eccezione per l'utilizzo del box ai fini residenziali ottenuto attraverso il già previsto collegamento con porta REI dall'abitazione al box ma la trasformazione di quest'ultimo in superficie residenziale eseguita attraverso la pannellatura dall'interno della basculante del box. Tutto ciò risulta in contrasto con i titoli ottenuti, e, in considerazione inoltre del vincolo monumentale al quale è sottoposto l'immobile, se ne consiglia la rimessa in pristino all'originale destinazione d'uso con l'eliminazione della pannellatura interna di mascheratura della basculante e la messa in servizio della porta di collegamento con l'abitazione, con caratteristiche REI 120.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico, giusto decreto n. 108466 del 19/12/1927, che riguarda la Villa Saluzzo e le ex scuderie della villa (la porzione oggetto di valutazione).

Si segnala che i beni oggetto della presente relazione, essendo sottoposti al vincolo di cui sopra, ai sensi dell'art. 61 sono soggetti al regime di prelazione esercitata dal Ministero dei Beni culturali nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia; ai sensi dell'art. 59 lettera b) in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, la denuncia deve essere effettuata entro trenta giorni dall'acquirente aggiudicatario dei beni.

Stato dell'immobile: come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale l'immobile risulta occupato.

Il compendio fabbricativo risulta locato alla società DIDI S.r.l. giusto contratto di locazione stipulato con la società esecutata in data 30.06.2015 registrato all'Agenzia delle Entrate Genova 1 in data 17.09.2015 al n. 11679 serie 3T; tale contratto risulta opponibile alla presente procedura essendo il pignoramento notificato all'esecutato in data 21.03.2016, poi trascritto in data 12.04.2016, e pertanto in epoca successiva alla stipula del contratto di locazione. Il conduttore ha sublocato gli immobili con contratto di sublocazione opponibile alla presente procedura in quanto registrato in data successiva al pignoramento.

L'immobile è di classe energetica F con $EP_{gl,nren}$ 160,2 kWh/m²anno come da attestato di prestazione energetica n. n° 15559 in data 21.05.2013 a firma Geom. Giuseppe Migliore certificatore n. 2730, protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2013/0090307 in data 31.05.2013.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

I beni tutti sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto CTU Geom. Alessandro Ombrina, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni medesimi.

PREZZO BASE Euro 520.312,50 (cinquecentoventimilatrecentododici/50)

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, la stessa è senz'altro accolta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 390.234,38 per il lotto unico**). In tal caso le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo fissato in Euro 2.000,00 (si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

TEMPI PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista delegato **entro il termine massimo di giorni 60 dall'aggiudicazione** con assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI GENOVA PROC ES 241/2016"** ovvero tramite bonifico bancario. **L'offerente può indicare un termine più breve**, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Si avvisa inoltre che, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41, comma 5, D.Lgs 385/1993, dovrà versare direttamente alla banca che ha concesso il mutuo fondiario (Banca Regionale Europea S.p.a.), entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del saldo prezzo di aggiudicazione nei limiti del credito complessivamente vantato dalla stessa, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs 385/93. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

In alternativa al versamento in unica soluzione, solo per le vendite con prezzo base superiore a 500.000,00 euro, l'aggiudicatario potrà provvedere al pagamento del saldo prezzo in due tranches del 50% l'una, la prima a 60 giorni e la seconda a 120 giorni dall'aggiudicazione (le somme relative al rimborso delle spese ed imposte di trasferimento dovranno essere invece corrisposte integralmente con la prima rata).

CUSTODE: So.Ve.Mo. S.r.l.
Corso Europa, 139
16121 Genova (GE)
Telefono: 010/5299253
Email: immobiliare@sovemo.com
sito web: www.ivggenova.com

N.B. la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante.

Genova, li 13 settembre 2019

Avv. Paolo Noceti

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
DISPOSIZIONI GENERALI
IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) L'asta si svolgerà mediante vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile. 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 a cura del professionista delegato. Le buste 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 e sul versamento della cauzione, il delegato provvede 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, 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
- 2) 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 le ore 12:00 del giorno 18 novembre 2019** (antecedente a quello dell'udienza di vendita). **Per la presentazione delle offerte in formato cartaceo presso lo studio del Professionista Delegato sito in 16121, Genova, Via Roma 9/5, si raccomanda agli offerenti di prendere appuntamento telefonico al numero 010587575. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**
- 3) Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. 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 lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica.
- 4) L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.
- 5) 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica previo appuntamento telefonico allo 010.58.75.75 o via e-mail paolonoceti@gmail.com presso lo studio del professionista delegato in Genova, Via Roma 9. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

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.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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; 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 l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore 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;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.); **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c, nel caso in cui le offerte siano inferiori rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto, il Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione 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 non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del certificato energetico e del presente avviso;** La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- 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.).
- eventuale richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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 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 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).

L'offerta d'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, 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; 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;
- 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;
 - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c, nel caso in cui le offerte siano inferiori rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto, il Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - 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, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva (“**TRIBUNALE DI GENOVA PROC ES 241/2016**”) al seguente IBAN **IT17H0312701401000000001772**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. **241/2016** R.G.E., lotto n. **1**, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica.

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”.

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 della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico *inoltre*
In caso di offerta cartacea inserire l'assegno circolare non trasferibile intestato a “TRIBUNALE DI GENOVA PROC ES 241/2016”];

- 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;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 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;
- 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;
- 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’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..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA 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 online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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.

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.**

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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d’asta, l’unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l’assenso dal Giudice dell’Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell’art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell’immobile ai sensi dell’art. 588 cpc.

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 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 solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore 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 inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato 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 Inlinea 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 e resi visibili agli altri partecipanti 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 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.

VERSAMENTO SALDO PREZZO AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare mediante assegno circolare ovvero 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 (termine non soggetto a sospensione feriale); 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, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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 che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

In alternativa al versamento in unica soluzione, solo per le vendite con prezzo base superiore a 500.000,00 euro, l'aggiudicatario potrà provvedere al pagamento del saldo prezzo in due tranches del 50% l'una, la prima a 60 giorni e la seconda a 120 giorni dall'aggiudicazione (le somme relative al rimborso delle spese ed imposte di trasferimento dovranno essere invece corrisposte integralmente con la prima rata).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

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 offrano 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 fissate 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 D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato 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).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo DPR e dall'art. 40 della

Legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla legge.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario così come il 50% degli onorari e delle spese sostenute dal delegato per la trascrizione del decreto di trasferimento.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

VISITA DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, So.Ve.Mo. S.r.l. Corso Europa, 139 - 16121 Genova (GE), Telefono: 010/5299253, Email: immobiliare@sovemo.com.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita, sul sito www.cambiocasa.it, www.genova.oggi notizie.it, e sui siti gestiti dalla A Manzoni & C S.p.a. (ossia www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, a cura del delegato e a spese del creditore precedente.

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

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