

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1004/2015**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

La sottoscritta Avv. Marina Benzi, con Studio in Genova, viale Sauli, 39/10, delegata alla vendita nella procedura in epigrafe,

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Mirko Parentini, in data 14/9/2016, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C.,
- vista la relazione di stima del perito incaricato, Geom. Massimo Marrocco, che ha valutato l'immobile oggetto dell'esecuzione Euro 55.126,00,
- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **24 GENNAIO 2020**, alle ore **15.00**, presso il Tribunale di Genova, 3° piano, aula 46, **si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto delle ordinanze del Presidente F.F. n. 3/18 del 16/2/2018 e n. 11/18 del 19/7/2018, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia del 26/2/2015 n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza dello scrivente professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione e dell'anticipazione sulle spese di vendita, 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 presso il Tribunale di Genova, 3° piano, aula 46.** 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.

\*\*\*

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova, Via Mario Tosa, 37, interno 8, posto al piano quarto, composto da ingresso, soggiorno, due camere, bagno, cucina, disimpegni, ripostiglio, poggiolo e cantina posta al piano terra. L'appartamento ha la superficie lorda di mq 63.46 circa.

L'appartamento è iscritto al NCEU Comune di Genova, sezione SAM, foglio 39, mappale 1001, subalterno 8, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita euro 464,81.

L'appartamento, ancora accatastato secondo la vecchia toponomastica in Via Giovanni Battista Monti 42 H, confina: a nord con distacco; ad est con distacco; a sud con distacco; ad ovest con appartamento interno 7; sopra con unità immobiliari stesso civico; sotto con unità immobiliari stesso civico.

I beni di cui sopra sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima predisposta in data 22/4/2016, con integrazione del 3/5/2016, a firma dell'esperto Geom. Massimo Marrocco, pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) che l'offerente ha l'onere di consultare e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, lo stato di occupazione, regolarità edilizia, urbanistica e catastale e abitabilità.

Attestato di prestazione energetica n. 18387, visibile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), rilasciato in data 22/4/2016, con scadenza 22//2026, redatto da Geom. Massimo Marrocco, classe energetica G. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.

47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**PREZZO DI BASE: € 30.937,50**, aumento minimo € 1.000,00. In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo fissato in Euro 1.000,00.

Si specifica che non saranno prese in considerazione offerte inferiori di oltre un quarto di tale prezzo e quindi non potranno essere inferiori ad **€ 23.203,13** e che le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e 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° cpc.

\*\*\*\*\*

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. L'offerta deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 12:00 del giorno 23/1/2020.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché un importo a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione e dell'anticipazione delle spese di vendita tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente della Procedura abbia luogo entro le ore 9.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

La cauzione e l'anticipazione delle spese di vendita sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara. La restituzione di quanto versato con bonifico dai non aggiudicatari avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e dell'anticipazione delle spese di vendita ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito. La restituzione di quanto versato con assegni circolari dai non aggiudicatari avverrà mediante la consegna degli assegni circolari stessi all'esito della vendita per coloro che, avendo presentato offerta cartacea, siano presenti all'udienza di vendita.

**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 ovvero non corrisponderà l'anticipazione delle spese di vendita nella misura del 15% del prezzo offerto.**

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve essere presentata, **entro il 23/1/2020, ore 12.00**, presso lo studio dello scrivente professionista delegato Avv. Marina Benzi, in Genova, Viale Sauli, 39/10, previo appuntamento telefonico al n. 010.564646.

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, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali, 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 minorenni, 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. 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'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.) e quindi non potrà essere inferiore ad **€ 23.203,13**
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di anticipazione delle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, non inferiore al 15% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero degli assegni circolari allegati non trasferibili e intestati a "Tribunale di Genova co Avv. Marina Benzi Esec. 1004/15 " per il versamento della cauzione e dell'anticipazione delle spese di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'integrazione del 3/5/2016 e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza 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.).

**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 telematica di acquisto deve pervenire dai presentatori dell'offerta entro **il 23/1/2020, ore 12.00** e deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia nel portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, 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](http://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 dovranno essere inviati 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 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, stato civile, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali, 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, 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 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.) e quindi non potrà essere inferiore ad **€ 23.203,13**
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- l'importo versato a titolo di anticipazione delle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, non inferiore al 15% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e dell'anticipazione delle spese di vendita presunte;
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'integrazione del 3/5/2016 e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza 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.).
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto nonché un importo, a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifici bancari sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Genova co Avv. Marina Benzi Esec. 1004/15 " al seguente IBAN **IT 88 J 03332 01400 00000 0949706**.

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

Il bonifico della cauzione dovrà avere la seguente causale "Tribunale di Genova co Avv. Marina Benzi Esec. 1004/15, versamento cauzione".

Il bonifico dell'anticipazione sulle spese di vendita presunte dovrà avere la seguente causale "Tribunale di Genova co Avv. Marina Benzi Esec. 1004/15, versamento anticipazione spese presunte".

Entrambi i bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura abbia luogo entro le ore **9.00** del **giorno precedente** l'udienza di vendita telematica. 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 € 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: in caso di offerta telematica dovrà essere allegata copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e dell'anticipazione sulle spese di vendita presunte, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. In caso di offerta cartacea inserire due assegni circolari e non trasferibile intestati a "Tribunale di Genova co Avv. Marina Benzi Esec. 1004/15 " del

- 10% e del 15% del prezzo offerto rispettivamente a titolo di cauzione e di anticipazione sulle spese di vendita presunte;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
  - 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](http://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. 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 decide di partecipare alla gara.**

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 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° 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 non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo 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° 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 non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo 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° 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](http://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](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.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico 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, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché 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.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, 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. c.p.c.. L'aggiudicatario inadempiente sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

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.

\*\*\*

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](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 D.M. 22.01.08 nr. 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del delegato e a spese della procedura.

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.

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 nei luoghi sopra indicati.

\*\*\*

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato anche contattando il Custode, SO.VE.MO. SRL (telefono 010.5299253, e-mail [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)), C.F. del legale rappresentante, signora Renata Boilini, BLN RNT 57L64 D969V, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marina Benzi, con studio in Viale Sauli, 39/10, telefono 010.564646, fax 010.8685456, e-mail [m.benzi@studiolegalebenzi.eu](mailto:m.benzi@studiolegalebenzi.eu), PEC [marina.benzi@ordineavvgenova.it](mailto:marina.benzi@ordineavvgenova.it).

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: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141



I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sui siti genovaogginotizie.it., cambiocasa.it e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C Spa [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it).

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

Genova, 15/11/2019

**La delegata Avv. Marina Benzi**