



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
Sezione VII – Esecuzioni Immobiliari  
Esecuzione Immobiliare n. 962/17 + 116/18 R.G.E.

\*\*\*

**I° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**  
**CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto, Avv. Elio Sbisà con studio in Genova, Via G. Macaggi 18/8 nominato dal G.E. Dott.ssa Lucca professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita della procedura in epigrafe,

**AVVISA**

**che il giorno 13 marzo 2019 alle ore 14:30**

presso l'aula 46 al 3° piano del Tribunale di Genova, P.zza Portoria n. 1 svolgerà il primo tentativo di vendita sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 giusta autorizzazione del GE in data 11/12/2018 per il seguente:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà quota 1/1 di appartamento ad uso abitativo sito in Genova in Vico della Rosa n. 4 A con accesso indipendente e suddiviso su due livelli (piano ammezzato e primo piano) collegati da una scala a rampa rettilinea, facente parte dell'edificio e del condominio di P.zza Lavagna n. 4. Il primo livello, con accesso dal pianerottolo intermedio della scala, è composto da locale WC con accesso dal locale cucina, camera per una superficie commerciale di 26,35 mq. Il sovrastante secondo livello, con accesso dal pianerottolo di sbarco della scala, è composto da locale WC cieco con accesso dal disimpegno, locale cucinino, camera per una superficie commerciale di 36 mq.

*Dati catastali:*

- sez. GEA, foglio 95, part. 173, sub. 29, z.c. 1A, cat. A/5, classe 6, cons. 3 vani per una superficie catastale di 62 mq e commerciale di 74 mq. Rendita catastale 133,25 euro.

Indice di prestazione energetica 204,9190 kWh/mq anno - Classe energetica G.

*Stato di occupazione:*

- l'immobile *de quo* risulta occupato da terzi in virtù di contratto di locazione del 01/12/2016 per la durata di 3+2 anni, registrato il 10/01/2017 opponibile alla procedura. Prima scadenza il 30/11/2019.

**BASE D'ASTA: euro 28.200,00**

Saranno ritenute valide, al fine della partecipazione alla gara, **offerte minime di euro 21.150,00** (75% del prezzo base d'asta) come da condizioni sotto riportate.

Cauzione 10% del prezzo offerto – Spese presunte 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00.

Termine per la presentazione delle offerte sia cartacee sia telematiche: **entro le ore 12:30 del 11/03/2019.**

- Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma del CTU Geom. Mario Spezzano, reperibile sul Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nella sezione degli annunci del Tribunale di Genova, nonché sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) - [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) - [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) - [www.genovaoggiotizie.it](http://www.genovaoggiotizie.it), la quale deve essere consultata dall'offerente ed a cui si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsivoglia titolo gravanti sul bene.

➤ Conformità catastale ed edilizia:

Dalla perizia di stima risulta:

- che la planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi a causa della diversa disposizione degli spazi interni e dell'utilizzo dell'unità a due soggetti diversi che di fatto aumenta il numero delle unità immobiliari da censire. per la regolarità catastale si renderà necessario depositare un aggiornamento grafico tramite dofca, una volta definiti gli aspetti relativi alla conformità edilizia.
- difformità edilizie per il frazionamento, aumento e diversa distribuzione degli spazi interni senza le regolari autorizzazioni.

In relazione al tipo di opere abusive accertate, che richiedono il ripristino ex ante ad unità immobiliare unica, nonché l'esecuzione di opere volte al miglioramento dei requisiti igienico-sanitari, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano le condizioni, presentare, entro 120 gg. dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, eventuale domanda di sanatoria ex art.48 c. 3 L.R. n. 16/2008 con conseguente aggiornamento grafico catastale mediante pratica Dofca.

➤ Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

➤ SI AVVERTE INOLTRE CHE IL TRIBUNALE DI GENOVA NON SI AVVALE DI MEDIATORI E NESSUN COMPENSO PER MEDIAZIONE DEVE ESSERE DATO AD AGENZIE IMMOBILIARI.

➤ **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Per visionare l'immobile sopra descritto occorre contattare il custode nominato l'**IVG SOVEMO SRL** con sede in C.so Europa 139 – 16132 Genova (Tel. 010/5299253 – immobiliare@sovemo.com). Le richieste di visita all'immobile vanno inoltrate tramite lo stesso Portale delle vendite pubbliche. Per altre informazioni sulla vendita, contattare il delegato al n. 3395666960.

\*\*\*

- La presente vendita avviene seguendo la modalità c.d. "sincrona mista" di cui all'art. 2 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella stessa unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura. L'offerta di acquisto può essere presentata sia nella tradizionale forma cartacea ("offerente tradizionale") sia telematicamente previa registrazione gratuita al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) ("offerente telematico") secondo le modalità per ciascuna previste e di seguito esposte.
- 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 in seguito indicate. **Nel caso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno entro i due giorni precedenti l'udienza di vendita telematica.**
- **La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di gara e delle condizioni generali di vendita.**
- Si avverte che tutte le attività che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio indicato in epigrafe.

**A) OFFERTA CARTACEA (offerente tradizionale)**

L'offerente tradizionale, ovvero chi formula offerta cartacea, partecipa alla gara presentando, previo appuntamento telefonico (al n. 3395666960), una busta chiusa anonima entro le ore 12:30 del 11/03/2019 presso lo studio del professionista delegato sito in Genova, Via G. Macaggi n. 18/8. All'esterno della busta verranno annotati ad opera del Delegato, previa identificazione, i dati di chi

abbia portato materialmente la busta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), la data d'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito. All'interno della busta l'offerta di acquisto con apposta marca da bollo da € 16,00 dovrà contenere:

- Per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita ai fini della partecipazione all'eventuale successiva gara tra i diversi offerenti. Qualora il soggetto offerente risieda fuori del 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 il codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. Le offerte di acquisto devono essere fatte dagli offerenti personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura *ad hoc*, il quale in base al combinato disposto dell'art. 571 comma 1 e dell'art. 579 ult. comma c.p.c. potrà fare *anche* offerta per persona da nominare.
- Se l'offerente è coniugato, occorre indicare il regime patrimoniale della coppia.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando il suo documento d'identità e codice fiscale. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni, è necessario che il coniuge (non aggiudicatario) partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del cod. civ.
- Se l'offerente è extracomunitario, occorre allegare il permesso di soggiorno in corso di validità.
- Se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da parte di chi esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.
- Per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede legale, il numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, Partita IVA, generalità del legale rappresentante, recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. non anteriore a 30 gg., dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri per partecipare all'asta.
- L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'anno ed 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;
- in ogni caso i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che – come già indicato - non potrà essere inferiore ad un quarto della base d'asta indicata nell'avviso di vendita, a pena di esclusione per l'inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c.;
- il termine per il versamento del saldo prezzo ai fini della valutazione dell'offerta migliore (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle presenti condizioni di vendita.

Salvo quanto sopra indicato, in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile ed eventuali accessori e pertinenze a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta.

All'offerta di acquisto dovranno essere allegati:

1. fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente/degli offerenti;
2. assegno circolare non trasferibile intestato a «Procedura Esecutiva N. 962/17 + 116/18 Trib. Genova» per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Saranno inefficaci le offerte presentate prive di cauzione;
3. assegno circolare non trasferibile intestato a «Procedura Esecutiva N. 962/17 + 116/18

Trib. Genova» per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di deposito spese presunte.

4. eventuali altri documenti a supporto dell'offerta (ad esempio, visure o certificato camerale, verbale assemblea soci o procura speciale all'avvocato).

## **B) OFFERTA TELEMATICA (offerente telematico)**

L'offerente telematico, ovvero chi formula l'offerta con modalità telematiche, partecipa alla gara *on line*, previa registrazione gratuita al sito del Gestore della vendita ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), gestito da Zucchetti Software Giuridico Srl con sede in Vicenza, Via Enrico Fermi 134, conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero di Giustizia, procedendo come descritto all'interno del portale nel menù "come funziona – registrazione".

**Predisposizione** – Dopo la registrazione, l'offerente deve compilare l'offerta telematica tramite il modello web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero di Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare alla vendita ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Dal modulo web è scaricabile il "Manuale utente" per la presentazione dell'offerta e l'informativa sulla privacy ai fini del consenso obbligatorio al trattamento dei dati personali. La compilazione dell'offerta richiede l'inserimento dei campi identificativi dell'offerente di cui all'art. 12 del DM 32/2015.

- **Per le persone fisiche:** il cognome e nome, luogo e data di nascita, con espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA, residenza, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile con indicazione del regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. Le offerte di acquisto devono essere fatte dagli offerenti personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura *ad hoc* da allegare all'offerta insieme al tesserino dell'ordine di appartenenza. In base al combinato disposto dell'art. 571 comma 1 e dell'art. 579 ult. comma c.p.c. solo il procuratore legale potrà fare *anche* offerta per persona da nominare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori del 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 il codice di sicurezza sociale o un codice identificativo.
- Se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, allegando il suo documento d'identità e codice fiscale; 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 extracomunitario, occorre allegare il permesso di soggiorno in corso di validità.
- 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 amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- **Per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale in caso di società, sede legale, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA, le generalità del legale rappresentante, recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà essere allegato all'offerta il certificato della C.C.I.A.A. non anteriore a 30 gg., dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri per partecipare all'asta.
- L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e l'anno ed 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;
- in ogni caso i dati identificativi del bene, per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che – come già indicato - non potrà essere inferiore ad un quarto della base d'asta indicata nell'avviso di vendita, a pena di esclusione per l'inefficacia dell'offerta ex art. 571 c.p.c.;
- il termine per il versamento del saldo prezzo ai fini della valutazione dell'offerta migliore (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario ed 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.
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e successive modifiche.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle presenti condizioni di vendita.
- L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Salvo quanto sopra indicato, in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile ed eventuali accessori e pertinenze a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta.

Vanno allegati all'offerta telematica:

- 1) fotocopia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente/degli offerenti;
- 2) fotocopia della contabile di versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Procedura Esecutiva N. 962/17 + 116/18" - IBAN: IT 24 Z 0326801400052540632350, indicando nella causale "versamento cauzione Procedura Esecutiva n. N. 962/17 + 116/18 Trib. Genova";
- 3) fotocopia della contabile di versamento del fondo spese presunte pari al 15% del prezzo offerto mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Procedura Esecutiva N. 962/17 + 116/18" - IBAN: IT 24 Z 0326801400052540632350, indicando nella causale "versamento spese Procedura Esecutiva n. N. 962/17 + 116/18 Trib. Genova";
- 4) eventuali altri documenti a supporto dell'offerta. Ad esempio, per le persone fisiche coniugate, occorre indicare il regime legale patrimoniale; ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni, occorre che il coniuge non aggiudicatario allegghi all'offerta la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.. Per le persone giuridiche: visure o certificato camerale non anteriore a 30 gg., verbale assemblea soci o procura, dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri per partecipare all'asta; procura speciale all'avvocato.

Il presentatore dell'offerta telematica provvede al pagamento del bollo digitale (attualmente 16,00 euro) tramite il sistema dei pagamenti del Ministero di Giustizia, salvo che ricorrano le condizioni di esenzione del DPR 447/2000. L'offerta presentata senza bollo incorre nel rischio di recupero coattivo, aggravati e sanzioni.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno escluse o nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta telematica per l'asta, le ore 12:30 del 11/03/2019. Le operazioni d'inserimento sul portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente; pertanto, non saranno accettati reclami se per qualsiasi motivo le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Al fine di evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare con largo anticipo rispetto al termine fissato il processo di trasmissione dell'offerta in via telematica.

**Invio dell'offerta telematica** – Una volta inseriti i dati di cui sopra, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta di acquisto insieme ai relativi allegati, che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia. L'offerta, a pena d'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 DM 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 DM 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 di Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n. 32/2015). Nota bene: ai sensi dell'art. 12 comma 4 sopra indicato, quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da allegare anche in copia per immagine.

L'offerta è irrevocabile, quindi, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta di partecipazione all'asta e la relativa documentazione, le quali saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

#### **Assistenza tecnica**

E' possibile ricevere assistenza telefonica dal Gestore della vendita, contattando Zucchetti Software Giuridico Srl al numero 0444/346211 nei seguenti orari 8:30-13:00 e 13:30-17:30 o scrivendo all'indirizzo: [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

#### **IN OGNI CASO**

Sia in caso di presentazione in forma cartacea, sia in via telematica, l'offerta d'acquisto

- è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 gg. dalla sua presentazione;
- è inefficace se perverrà oltre le ore 12:30 del termine fissato per la consegna delle offerte; o se sarà inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- dovrà contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Genova; in mancanza, le notifiche e le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso la Cancelleria sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Genova ai sensi dell'art. 582 c.p.c..

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno della gara presso l'aula 46 del Tribunale di Genova saranno aperte le buste pervenute secondo le seguenti modalità:

- a) le buste presentate in forma cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti tradizionali e saranno inserite nella piattaforma a cura del Professionista Delegato e/o di un tecnico, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte cartacee presentate;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore della vendita, che permette la visione delle operazioni agli offerenti telematici che risulteranno connessi alla piattaforma stessa ed agli offerenti tradizionali presenti in sala. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Professionista Delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti telematici a

partecipare all'asta, inviando loro un codice PIN personale, che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Pertanto, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea, per partecipare fisicamente alla gara ed effettuare i successivi rilanci, dovrà recarsi in tempo presso la sede dell'asta, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purchè munito di credenziali di accesso al Portale, connessione ad internet e codice pin inviato via email dal Gestore della vendita per validare i rilanci e le offerte.

**IN CASO DI UNICA OFFERTA** Se l'offerta presentata è pari o superiore al prezzo di 28.200,00 euro stabilito come base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è compreso tra euro 28.200,00 ed euro 21.150,00, l'offerta è accolta se il delegato ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

**IN CASO DI PIU' OFFERTE** sia pari o superiori al 28.200,00 euro, sia inferiori a 28.200,00 euro ma non inferiori a 21.150,00 euro, tutti gli offerenti saranno invitati in ogni caso ad una gara partendo dall'offerta più alta tra quelle presentate. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, esaurito il **termine di 3 (dicasi tre) minuti** per effettuare i rilanci, avrà offerto il prezzo più alto. **La misura minima dei rilanci è fissata in euro 1.000,00.**

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza in sala dell'offerente tradizionale o non connessione dell'offerente telematico, se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro offerente presente decide di partecipare alla gara.

In caso di esito positivo dell'asta, gli importi versati con assegno verranno restituiti ai soggetti non aggiudicatari immediatamente a quanti siano presenti in sala o inviati a mezzo posta agli assenti, mentre saranno bonificati agli offerenti telematici entro i tre giorni lavorativi successivi all'asta, usando l'IBAN da loro stessi indicato al momento della compilazione dell'offerta telematica. Resta inteso che sono a carico degli offerenti telematici non aggiudicatari le eventuali commissioni per l'effettuazione del bonifico di restituzione dei fondi versati per partecipare all'asta.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1) La vendita avviene senza incanto non essendoci i presupposti di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c. per la vendita con incanto. Alla vendita può partecipare chiunque, tranne l'esecutato.
- 2) L'aggiudicazione in sede di asta è da intendersi provvisoria. L'aggiudicatario è tenuto a versare nel **termine perentorio di 60 gg.** dalla data dell'asta il saldo del prezzo di aggiudicazione dell'immobile oltre a tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento della proprietà del bene oggetto di vendita (IVA, se dovuta, imposta di registro, costi di trascrizione, voltura e quant'altro occorrente). Resta inoltre a carico dell'aggiudicatario anche la metà del compenso del Delegato per la trascrizione, la voltura della proprietà del bene aggiudicato e le spese connesse.
- 3) Non possono essere prese in considerazione offerte presentate dopo la conclusione della gara.
- 4) Il Professionista Delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario il conteggio delle spese necessarie al trasferimento del bene, da versare insieme al saldo prezzo. Allo scopo, ove l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, usufruire dei benefici fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa" oppure di altre agevolazioni fiscali, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione di sussistenza dei requisiti di legge, da effettuare non oltre il termine fissato per il pagamento del prezzo, producendo l'eventuale documentazione attestante la spettanza del beneficio richiesto.
- 5) Ai sensi dell'art. 1193 cod. civ. si chiarisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

- 6) Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese sopra indicate dovranno essere versate sul conto corrente bancario intestato alla procedura aperta presso l'istituto di credito indicato nell'ordinanza di vendita e vincolato all'ordine del giudice, salvo che sia stata in precedenza concessa dal giudice l'applicazione dell'art. 41 T.U.B., secondo quanto tempestivamente indicato dal Delegato. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale maggior somma residua verrà restituita all'aggiudicatario, al netto delle eventuali spese di bonifico.
- 7) Il rifiuto o il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché delle somme necessarie a coprire gli oneri tributari e le spese entro il termine di 60 gg. dalla data di aggiudicazione comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione già versata al momento della presentazione dell'offerta, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..
- 8) L'aggiudicatario può versare il saldo prezzo tramite la sottoscrizione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita coattiva; in tal caso dovrà darne comunicazione al Professionista delegato ed in caso di aggiudicazione fornire copia conforme del contratto di mutuo redatto dal Notaio.
- 9) Il pagamento in forma rateale del prezzo di aggiudicazione non è stato disposto da parte del giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita e comunque tale condizione non sussiste, perché il prezzo base non è superiore a 500.000 euro.
- 10) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la 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. E' comunque possibile per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano le condizioni, presentare, entro 120 gg. dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, eventuale domanda di sanatoria ex art. 40 ult. comma L. n. 47 del 28/02/1985 ed a norma del D.L. n. 146/85 conv. in L. n. 298/85.
- 11) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della Procedura; ove l'immobile fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura della procedura, su richiesta dell'aggiudicatario formulata al Custode od al Professionista Delegato prima della firma del decreto di trasferimento.
- 12) Restano a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese di amministrazione non versate dal debitore esecutato in relazione all'anno in corso ed a quello precedente la vendita.
- 13) Si precisa che non si farà luogo alla vendita ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; oppure, intervenga provvedimento di sospensione da parte del Giudice dell'Esecuzione.
- 14) Qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.lgs. n. 385/93 l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 gg. dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D.lgs. n. 385/93, nel termine per il versamento del saldo, corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduatoria dei crediti, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.



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

**PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso insieme alla documentazione di gara è stato pubblicato sui siti indicati nell'ordinanza di vendita, ovvero Portale delle vendite pubbliche nella pagina degli annunci del Tribunale di Genova, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it).

Genova, 10 gennaio 2019

*Il Professionista delegato*  
Avv. Elio Sbisà

