



TRIBUNALE DI GENOVA

G.E. dott. Daniele Bianchi

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**II AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA
MISTA**

R.G.E. 320/2018

Il sottoscritto avv. Eugenio Gaeta, con studio in Genova, Corso Torino 4/3, nominato delegato dal Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 12/12/2018, alla vendita ex art.591bis c.p.c. dell'immobile oggetto della procedura esecutiva n.320/2018 R.G.E.

V I S T O

- a) la relazione di stima del CTU arch. Benedetto Besio in data 26/10/2018;
- b) il provvedimento con cui il G.E. ha disposto la vendita dell'immobile pignorato, ha nominato custode dell'immobile pignorato la So.Ve.Mo. s.r.l. (tel. 010.5299253), ed ha fissato il prezzo base per il lotto unico in € 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00) secondo la modalità telematica sincrona mista (conseguentemente, gli offerenti potranno a loro scelta ed alternativamente presentare l'offerta con modalità cartacea ovvero con modalità telematica, con la precisazione che coloro che formuleranno l'offerta con modalità cartacea dovranno partecipare alla gara, comparendo dinnanzi al professionista delegato mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con le medesime modalità collegandosi al portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- c) l'esito negativo della prima vendita senza incanto del 15/02/2019 e ritenuto che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto con prezzo base d'asta ridotto del 25%;
- d) gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **18 aprile 2019 alle ore 14:00 in Genova** Piazza Portoria 1, presso l'aula 46 - postazione B - piano 3° del Palazzo di Giustizia di Genova, sarà posto in vendita secondo la modalità telematica sincrona a partecipazione mista la piena proprietà dei seguenti beni immobili come di seguito distinti, e precisamente:

LOTTO UNICO in Comune di Genova, Piazza delle Vigne civico 6 interno 1 scala D, piena proprietà dell'appartamento di 157,43 mq. (superficie commerciale) al primo piano composto da 6 vani catastali, al N.C.E.U del predetto Comune: Sez. GEA, foglio 83, mapp. 134, sub. 47, cat.A/10, cl.3, vani 6, mq.162 (superficie catastale), R.C. € 1.611,35, a confini: muri confinanti con un altro interno, muri perimetrali su Piazza delle Vigne, muri perimetrali su Piazza dei Greci, muri confinanti con altro interno, muri perimetrali su Vico dell'Amor Perfetto, muri confinanti su altro interno, e muri confinanti con vano scala condominiale.

Stato di possesso dei beni: occupati dalla “Associazione per la Divulgazione delle opere di Ingegno”, in forza di contratto di locazione registrato a Genova il 15/5/2003 che ha dichiarato scadere il 15/4/2020, di cui i soci sono gli stessi proprietari esecutati.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto in CTU dall’arch. Benedetto Besio anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.genova.it unitamente alla delega di vendita, precisando che la planimetria catastale datata 30/12/1939 non corrisponde allo stato attuale dei locali.

Vincoli giuridici: non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.

Certificazione energetica: classe G certificato n. 32763 emesso il 20/9/2018 con scadenza al 20/9/2028.

Prezzo base d’asta:

LOTTO UNICO: € 116.250,00 (centosedicimiladuecentocinquanta/00)

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **€ 87.187,50** (ottantasettemilacentottantasette/50), come da condizioni sotto riportate.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA’ CARTACEA

Come partecipare alla vendita:

CHI PUO’ PRESENTARE L’OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L’offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del professionista delegato **entro le ore 12,00 di due giorni feriali precedenti la data fissata per la vendita e cioè entro il 16 aprile 2019, previo appuntamento Tel. 347.1243240 – eugenioaeta@cvpge.it).**

COME PRESENTARE L’OFFERTA: Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall’interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (**a pena di non ricevibilità dell’offerta**, la busta non dovrà contenere all’esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l’offerta – che può anche essere persona diversa dall’offerente, il nome del G.E., del professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell’offerta).

COSA DEVE CONTENERE L’OFFERTA:

L’offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell’offerente (compreso il recapito telefonico), l’indicazione del codice fiscale, l’intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell’ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati i relativi documenti di identità ed il codice fiscale); se l’offerente è minore, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. (in tal caso è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell’istanza e del relativo provvedimento autorizzativo).

In caso di offerta presentata per conto e a nome di una società, dovrà essere prodotto certificato “**di vigenza**” rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.

I procuratori legali possono formulare offerte anche in nome e per conto di persona da nominare ai sensi dell’art.579 c.p.c.

Se l’offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Nel caso in cui l’offerta venga presentata da più soggetti, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati, l’offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. Nel caso in cui l’offerente non sia residente nel Comune di Genova, l’offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all’offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e nel caso l’offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell’Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’Autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo.

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.

2. l’Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura,
3. l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
4. l’indicazione del referente della procedura;
5. la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
6. i dati identificativi del bene immobile per i quali l’offerta è proposta;
7. l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all’offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

NOTA BENE:

ai sensi dell’art. 571 c.p.c. nel caso di vendita senza incanto, il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo stabilito in ordinanza di vendita, a pena di esclusione;

ai sensi dell’art. 572 c.p.c. se l’offerta è pari o superiore al prezzo stabilito in ordinanza di vendita l’offerta è senz’altro accolta; qualora il prezzo sia inferiore a tale valore in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c.

8. l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico;
9. il termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte (che in ogni caso, non potrà essere superiore ai 60 giorni dall’aggiudicazione, mai prorogabile);
10. la copia di un documento di identità valido e del codice fiscale dell’offerente.

□□All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Genova – Es. imm.re 320/2018 RGE**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART.177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA

□□Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

□□**L'offerta presentata è irrevocabile.**

COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, 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.

□□La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

□□OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori ai prezzi indicati nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 87.187,50 (ottantasettemilacentottantasette/50), presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali precedenti la data fissata per la vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

□□OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 87.187,50 (ottantasettemilacentottantasette/50) o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base in € 116.250,00 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di € 116.250,00 ed il prezzo di € 87.187,50 , l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta per il lotto e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito delle gare risultassero inferiore ai prezzi base d'asta, ma comunque pari o superiori ad € 87.187,50, non si farà luogo alla vendita

qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire prezzi maggiori con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad € 2.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul c/c della procedura (n.70687602 acceso presso il Banco di Sardegna s.p.a. codice Iban **IT37M010150140000070687602**) il residuo prezzo (detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza nel termine di **60 (sessanta) 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 del compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma VII, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

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

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

Spettano all'aggiudicatario in forza del D.M. 15/10/2015 n. 227 le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, di trascrizione e voltura catastale, di rilascio di copia conforme del decreto di trasferimento (bolli compresi), nonché la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, il tutto oltre spese generali, c.p.a. (4%) ed I.V.A. (22%).

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa se rispetta i criteri sopra indicati.

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

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (occupato dalla Associazione per la divulgazione delle opere di ingegno in forza di contratto di locazione che ha dichiarato scadere il 15/5/2020).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA:

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

I dati identificativi dell'offerente di cui all'art.12 del d.m. 32/2015:

- l'indicazione che l'offerta è irrevocabile;
- cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o IVA, domicilio, eventuale numero telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà anche connettersi all'udienza fissata per la vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento d'identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art.179 c.c. allegando l'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 (in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo).

In caso di offerta presentata per conto e a nome di una società, dovrà essere prodotto certificato “**di vigenza**” rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. I procuratori legali possono formulare offerte anche in nome e per conto di persona da nominare ai sensi dell'art.579 c.p.c. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite pec per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia. Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti,

dovranno essere indicati i dati e allegati i documenti di tutti gli offerenti. Dovrà essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o in alternativa trasmessa tramite pec per la vendita telematica e che ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;. l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta.

Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo.

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo digitale dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) tramite il sistema dei pagamenti del Ministero di Giustizia, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "pagamento di bolli digitali" e comunque seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica sopra visto.

- L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura e l'indicazione del referente della procedura.

- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del 16/04/2019** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando

con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n.70687602 acceso presso il Banco di Sardegna s.p.a. ed intestato alla procedura (c. Iban **IT37M0101501400000070687602**) con la seguente causale: Tribunale di Genova Es. Imm. R.G.E. n.320/2018, indicando quale causale "*versamento cauzione Es. Imm. 320/2018*".

N.B.: Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato e visibile sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte e cioè almeno due giorni feriali precedenti alla data fissata per l'udienza di vendita.

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.

ASSISTENZA: Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore tecnico aste giudiziarie Inlinea S.p.A. Ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito 848.582031
- telefono "staff vendite": 0586.095310

dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, oppure, inviando una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo e.mail info@astegiudiziarie.it

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si deve svolgere in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on-line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, 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 mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso € 116.250,00 (centosedicimiladuecentocinquanta/00) e, comunque pari o superiori ad € 87.187,50, presentate entro le ore 12:00 di almeno due giorni feriali precedenti alla data fissata per l'udienza di vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori ad € 87.187,50 (ottantasettemilacentottantasette/50) o prive di cauzioneE o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base in € 116.250,00, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € 116.250,00 ed € 87.187,50, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta, ma comunque pari o superiore ad € 87.187,50, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 2.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul c/c della procedura (n.70687602 acceso presso il Banco di Sardegna s.p.a. codice Iban **IT37M0101501400000070687602**) il residuo prezzo (detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza nel termine di **60 (sessanta) 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 del compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma VII, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

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

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

Spettano all'aggiudicatario in forza del D.M. 15/10/2015 n. 227 le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, di trascrizione e voltura catastale, di rilascio di copia conforme del decreto di trasferimento (bolli compresi), nonché la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, il tutto oltre spese generali, cpa (4%) ed IVA (22%).

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, sempre che rispecchi i criteri sopra indicati.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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, 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 nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (e cioè occupato dalla Associazione per la divulgazione delle opere di ingegno in forza di contratto di locazione che ha dichiarato scadere il 15/4/2020).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

PER VISITARE L'IMMOBILE: 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: SO.VE.MO. s.r.l. al n. tel. 010.5299253.**

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Genova 18/02/2019

Il professionista delegato
Avv. Eugenio Gaeta

N.B. si fa presente:

1) che l'arch. Besio nella perizia ha precisato che l'immobile è ricompreso in un edificio vincolato, pertanto a tempo debito dovrà essere effettuata la comunicazione alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio della prelazione ex D.Lgs. 42/2004.

Genova 19/02/2019

Il professionista delegato
Avv. Eugenio Gaeta

2) che l'immobile è occupato dalla "Associazione per la Divulgazione delle opere di Ingegno", in forza di contratto di locazione registrato a Genova il 15/5/2003 – opponibile alla procedura – quantomeno nella scadenza indicata dal ricorrente (15/4/2020).

Genova 20/02/2019

Il professionista delegato
Avv. Eugenio Gaeta