

# **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 218/2017.**

**G.E. Dott. Daniele Bianchi**

### **III AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sottoscritta Rag. Georgia Falcone, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Genova, con Studio in Genova, Via Giovanni Torti 25/1, telefono e fax 010 - 501539, indirizzo e-mail georgia.falcone@gmail.com, incaricata al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, con delega del Giudice dell'esecuzione, Dott. Daniele Bianchi, del 13/12/2017

#### **AVVISA**

che il giorno **03/10/2019 alle ore 16,30**, nella Sala d'Aste presso il Tribunale di Genova, Aula 46 piano 3° (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1), avrà luogo la deliberazione sulle offerte, sia cartacee che telematiche, per la vendita senza incanto, con modalità **telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli articoli 571 e seguenti c.p.c., del bene pignorato, come di seguito identificato:

#### **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Santa Margherita Ligure (Genova), Via XXV Aprile 5 interno 3, situato al secondo piano, censito al catasto Fabbricati, Comune Santa Margherita Ligure, codice I225, Foglio 8, particella 1122 e Subalterno 8, categoria A/3, classe 5, vani 4,5. Rendita catastale Euro 801,80, superficie catastale di 86 metri quadrati. Descrizione del bene: l'appartamento è composto da corridoio di ingresso, salone doppio, cucina con dispensa, un corridoio di disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, ed un balcone. I pavimenti sono in parquet nel salone doppio, nella camera e nel corridoio di disimpegno, mentre in ingresso, in corridoio, in cucina ed in bagno i pavimenti sono composti da piastrelle ceramiche tipo cotto. La posizione dell'immobile è nel pieno centro, in un'area ricca di servizi, negozi e limitrofa al lungomare ed alle spiagge.

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima, che è parte integrante del presente avviso di vendita ed ogni offerente ha l'obbligo di prenderne preventiva, integrale ed accurata visione.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica numero 42569 del 08/11/2017 e la classe energetica assegnata è la classe G.

**Stato di occupazione:** l'immobile è **libero**.

**Prezzo base d'asta:** € 339.750,00 (Trecentotrentanovemilasettecentocinquantaeuro/00).

**Offerta minima ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.:** € 254.812,50 (Duecentocinquantaquattromilaottocentododicieuro/50).

**Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto del prezzo base.**

Le offerte valide, cartacee e/o telematiche, ma inferiori al prezzo base d'asta, saranno prese in considerazione solo se il delegato ritenga che non vi siano possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva. In presenza di più offerte, cartacee o telematiche, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base, ma non di oltre un quarto di esso, il delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., inviterà gli offerenti, presenti online o personalmente, ad una gara che avrà come base d'asta la cifra indicata sull'offerta più alta .

**In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in € 2.000,00 (Duemilaeuro/00).**

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

L'unità immobiliare è meglio descritta nella **Perizia di stima** predisposta dall' Arch. Antonella De Gaetano, con studio in Genova, Corso Aurelio Saffi 35/7, iscritta all' Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova, ed è **parte integrante e sostanziale della presente vendita.**

La perizia di stima è disponibile presso lo studio del professionista delegato alla vendita e pubblicata sul sito web "Portale delle Vendite Pubbliche", e sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggi notizie.it](http://www.genovaoggi notizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)

## **REGOLAMENTO GENERALE SULLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L' offerta è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica devono partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità, e coloro che hanno formulato l'offerta in forma cartacea devono partecipare comparando in udienza di vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte in sede di udienza di vendita dal professionista delegato, in presenza degli offerenti, e le offerte saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) .

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, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla 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 non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

In caso di più offerte valide il delegato alla vendita procederà a proporre la gara.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, che tra gli offerenti presenti in aula.

Si precisa :

- che gli interessati, al fine di acquisire informazioni dettagliate sul bene oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente Avviso di Vendita, nonché la perizia di stima sul “ Portale delle vendite pubbliche” e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ;
- che il lotto oggetto della presente vendita potrà essere visionato gratuitamente contattando il custode ossia So.ve.mo srl, tramite i contatti riportati di seguito;
- che ciascun partecipante alla gara di vendita ha l'obbligo di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente Avviso di Vendita, della relazione peritale e del Certificato di Attestazione Energetica, che sono parti integranti dello stesso.

Il trattamento dei dati personali degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo n. 196/03

**Si precisa che il Tribunale di Genova non si avvale di intermediari immobiliari.**

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio della professionista delegata Rag. Georgia Falcone, sito in Genova, Via Giovanni Torti 25/1, entro le ore **12,00 del giorno 02/10/2019**, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il professionista delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte.

Su ogni offerta deve essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

L'offerta deve essere redatta indicando:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile del **soggetto cui andrà intestato l'immobile** e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. Se l'offerente è *coniugato* e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche *per persona da nominare*, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.. La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare è valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale. La dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata fatta l'offerta, deve essere effettuata presso la cancelleria del Tribunale entro tre giorni dalla data dell'incanto, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se si tratta di legale rappresentante dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato.

b) i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma non inferiore di oltre un quarto;

d) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione;

e) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio, anche tramite pec, nel comune di Genova, in quanto sede del tribunale di competenza;

f) l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia** di stima.

#### ALLEGATI DELL' OFFERTA CARTACEA.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- un **assegno circolare non trasferibile intestato a “ Tribunale di Genova Es. 218/17”**, per un **importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, ed una sua fotocopia fronte e retro;
- 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,

unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo D.M. 227/2015;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno valido;
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del minore offerente e del soggetto che ha autorizzazione a rappresentarlo, allegando copia del documento attestante l'autorizzazione a rappresentare il minorenne;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione 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 preposto ad effettuare l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta presentata è ***irrevocabile*** ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.. Si raccomanda agli offerenti di partecipare all'apertura delle buste in udienza di vendita.

In caso di **non** aggiudicazione il delegato alla vendita procederà alla restituzione della cauzione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al ***versamento del saldo prezzo nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione, ed inoltre ad un versamento di un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di anticipo per le spese relative agli oneri tributari, diritti e spese di trasferimento, nello stesso termine.***

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..

Si precisa che in caso di mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, nonché delle somme a titolo di anticipo spese, il Giudice Delegato dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a *gara sulla base della offerta più alta, tra quelle cartacee e quelle telematiche*. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte d'acquisto telematiche ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) **entro le ore 12,00 del giorno 02/10/2019** e si intenderanno depositate 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 di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta presentata è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato

dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore rispetto al prezzo base, ma non di oltre un quarto
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver *preso visione della perizia* di stima;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Per essere ammesso a partecipare alla vendita telematica l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“Tribunale di Genova Es. 218/17”**, al seguente **IBAN IT14D0333201400000000961567**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, o nel caso in cui non venga versato il saldo prezzo.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva Immobiliare. R.G.E. n. 218/2017, Lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia

### **luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

### **ALLEGATI DELL' OFFERTA TELEMATICA.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del minore offerente e del soggetto che ha autorizzazione a rappresentarlo, allegando copia del documento attestante l'autorizzazione a rappresentare il minorenne;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione 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 preposto ad effettuare l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

In caso di **non** aggiudicazione sarà cura del delegato alla vendita procedere alla restituzione della cauzione e quindi versare, con bonifico sul conto corrente indicato in offerta di partecipazione, il corrispondente importo, con eventuale deduzione di commissioni da parte della banca.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al ***versamento del saldo prezzo nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione, ed inoltre al versamento di un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di anticipo per le spese relative agli oneri tributari, diritti e spese di trasferimento, nello stesso termine.***

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..

Si precisa che in caso di mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, nonché delle somme a titolo di anticipo spese, il Giudice Delegato dell' esecuzione dichiarerà con decreto 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 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a ***gara sulla base della offerta più alta, tra quelle cartacee e quelle telematiche.*** Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586/20141;
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

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

**REGOLAMENTO PER L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA**  
**CON METODO SINCRONO MISTO .**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno presentato l'offerta cartacea dovranno recarsi presso l'aula 46 del Tribunale di Genova, mentre coloro che hanno presentato offerta telematica 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 indicata al momento della presentazione dell'offerta.

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

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista, partendo dal prezzo offerto più alto.

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, gli offerenti procederanno ai rilanci, entro i tre minuti, e l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente che avrà fatto il rilancio più alto.

In caso di adesione alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata e quindi conclusiva della gara sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, sarà dichiarato aggiudicato dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione, il quale, se lo riterrà conveniente, potrà disporre nuove vendite, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancata adesione alla gara di tutti gli offerenti il bene sarà aggiudicato al migliore offerente, se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo di base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, come previsto dall' art. 572 comma 3° c.p.c.

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 dei requisiti sopra esposti, 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 tre 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.

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

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

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del Decreto Legislativo 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015".

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, o 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, se presenti, saranno cancellate a cura e spese della procedura.**

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita sono 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 presso il suo studio.

Si ricorda che il Tribunale di Genova non si avvale di intermediari immobiliari e nessun compenso è dovuto per mediazione immobiliare.

## PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a cura del Delegato alla Vendita, a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. , e precisamente:

- pubblicazione sul “ Portale delle vendite pubbliche”, sito gestito dal Ministero della Giustizia, del presente Avviso di Vendita e della ordinanza del Giudice Delegato, unitamente alla perizia di stima e al Certificato di Attestazione di classe energetica , almeno 45 giorni prima della data fissata per l’esame delle offerte;
- inserimento dell’estratto dell’Avviso di Vendita correlato di ordinanza, fotografie, perizia e certificato di attestazione di classe energetica, sui siti web indicati in ordinanza e di seguito elencati [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggi notizie.it](http://www.genovaoggi notizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) , almeno 45 giorni prima della data dell’asta;
- pubblicazione sul quotidiano il Secolo XIX , almeno 45 giorno prima della data dell’asta.
- affissione all’Albo del Tribunale di Genova.

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso di vendita si applica la vigente normativa di legge.

### **Ulteriori informazioni potranno essere fornite da:**

- **STUDIO FALCONE GEORGIA - Delegata alla vendita.**  
Telefono 010 / 501539 - E mail : [georgia.falcone@mail.com](mailto:georgia.falcone@mail.com)
- **SO.VE.MO SRL – Custode - preposto per visionare l’ immobile.**  
Telefono 010 / 5299253 - E mail : [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com)

Genova, 11/07/2019.

Il professionista delegato.