

TRIBUNALE DI GENOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 314/2017

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Roberto BONINO**

Professionista delegato alla vendita: **Dott. Giampaolo Peirano**

con studio in Chiavari, Via San Giovanni 4, Il piano – tel. 0185/325021 - fax 0185/305598 - e-mail gpeirano@studiorcp.it - pec: gpeirano@pec.studiorcp.it;

Custode autorizzato ex art. 534 C.P.C.: **Dott. Giampaolo Peirano,**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (4° AVVISO)

Il sottoscritto Dott. Giampaolo Peirano, professionista delegato nella procedura in epigrafe,

- visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita pronunziata sensi dell'art. 591-bis C.P.C. dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione;
- atteso che l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il prezzo base della vendita dei due lotti dei beni NON sia ridotto del 25% rispetto al precedente tentativo di vendita non riuscito;
- visto l'esito negativo della precedente vendita;

AVVISA

che il giorno **giovedì 21 novembre 2019 alle ore 14,00**, nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 46) saranno posti in **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista** la piena proprietà dei seguenti immobili, nel rispetto dell'ordinanza di delega e dei successivi provvedimenti 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, con apertura **delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto:

LOTTO UNO¹ :

In Comune di Ne (Ge), Località Vassarone, senza numero civico, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di: fabbricato rustico in area agricola – boschiva, accessibile dalla Frazione di Botasi, della consistenza catastale di vani 4,0, composto da due locali al piano terra (sfalsati tra loro), e due locali al piano primo (anch'essi sfalsati tra loro), tutti accessibili da esterno, con annessa area esterna di pertinenza: mq. 123,10 per i locali, mq. 65,00 per l'area di pertinenza esterna.

Identificazione catastale: foglio 13, particella 635, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 90 (superficie totale escluse le aree scoperte mq. 90), rendita catastale € 123,95.

Il fabbricato in oggetto corrisponde ad un vetusto immobile con struttura portante in muratura di pietrame, coperto a falde, in precarie condizioni, privo di qualsiasi tipo di impianto e servizio, in stato di abbandono utilizzato come ripostiglio e deposito attrezzi da parte dell'esecutato.

L' edificio è stato ritenuto dal perito estimatore come escluso dall'applicazione della normativa relativa all'Attestazione di Prestazione energetica.

Coerenze: il bene immobile confina : Nord: a mezzo area esterna, con area di pertinenza a fabbricato di cui al mappale 323 e terreno di cui al mappale 221; Est: a mezzo muri perimetrali con terreno di cui al mappale 801 (nella fattispecie ora occupato in parte da strada carrabile pubblica che adduce al Monte Zatta); Sud:: a mezzo muri perimetrali con altri edifici di cui ai mappali 261 e 262; Ovest: a mezzo area esterna, con terreno di cui al mappale 258; sopra: per il fabbricato con tetto, e per l'area esterna con aria; sotto: con terrapieno.

¹ Descrizione e dati tratti dalla perizia del Geom. [REDACTED].

Regolarità urbanistica: in riferimento alla cartografia del PUC - Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ne, approvato con Provvedimento Dirigenziale dell'Area 5 della Provincia di Genova n. 5955 prot. 98365 del 19/12/2001, si desume che il fabbricato in oggetto ricade in zona urbanistica identificata con la simbologia TPA-E2 denominata Territorio di presidio ambientale con fenomeno legato a produzioni marginali, la cui normativa di attuazione prevede prevalentemente interventi sull'esistente atti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente. In merito ai vincoli locali, l'area in cui ricade l'edificio è sottoposta a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 4/99, ed a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III D. Lgs. 42/2004. L'edificio in oggetto non risulta vincolato ai sensi parte II D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) sulla tutela del patrimonio storico e artistico.

Conformità catastale: non c'è corrispondenza allo stato di fatto in cui attualmente si trova l'immobile.

Regolarità edilizia: è stata riscontrata l'assenza di qualsiasi tipo di provvedimento emesso per detto immobile, la cui costruzione è anteriore al 01/09/1967.

*

LOTTO DUE²:

In Comune di Ne (Ge), Località Picchetti, civico 60, piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti immobili:

A) immobile magazzino, suddiviso in circa venti box adibiti a ricovero/stalla animali equini, identificato al N.C.E.U. come foglio 13, particella 358, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 240, superficie catastale totale mq. 247, rendita catastale € 247,90.

Regolarità catastale: esistono difformità.

Regolarità edilizia: esistono difformità rispetto all'ultimo provvedimento di autorizzazione comunale.

Sotto il profilo urbanistico, gli immobili ricadono in zona urbanistica identificata con la simbologia TPA-E2 denominata Territorio di presidio ambientale con fenomeno legato a produzioni marginali, la cui normativa di attuazione prevede prevalentemente interventi sull'esistente atti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente. In merito ai vincoli locali, l'area, in cui ricade l'intera area, è sottoposta a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 4/99, e vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III D. Lgs. 42/2004.

Attestato di Prestazione Energetica: ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 22/2007, modifica con Legge Regionale n. 23/2012 e Regolamento Regionale Attuativo del 13 novembre 2012, n. 6, gli edifici adibiti a magazzini e similari sono esclusi dall'obbligo della redazione dell'attestazione di prestazione energetica.

B) annessa area pertinenziale esterna di circa mq. 1.600, identificata a catasto Terreni come foglio 13, particella 800, qualif. castagneto da frutto, classe 2, superficie are 16 centiare 00, reddito dominicale € 2,48, reddito agrario € 1,32;

C) terreno circostante di natura agricola di mq. 1.055, identificato a catasto Terreni come foglio 13, particella 801, qualif. castagneto da frutto, classe 2, superf. are 10 centiare 55, reddito dominicale € 1,63, reddito agrario € 0,87.

I terreni di cui ai punti B) e C) complessivamente risultano sistemati ad ampi terrazzamenti, ed adibiti ad area esterna per pascolo e camminamento degli animali, con opere di recinzione.

Confini: il fabbricato con l'area di pertinenza ed il terreno limitrofo, costituenti il lotto due, nel loro insieme costituiscono un unico immobile avente le seguenti coerenze: Nord: a mezzo area di pertinenza e terreno limitrofo, con terreni di cui ai mappali 221 e 799; Est: a mezzo area di pertinenza, con terreno di cui al mappale 225; Sud: a mezzo area di pertinenza e terreno limitrofo, con Strada Comunale Pedonale e

² Descrizione e dati: cfr nota 1.

terreno di cui al mappale 264; Ovest: a mezzo terreno limitrofo, con aree e sedimi di fabbricato di cui ai mappali 261 e 635; sopra: per il fabbricato con tetto, e per l'area esterna con aria; sotto: con terrapieno.

*

In generale, per una descrizione dettagliata delle unità immobiliari si rimanda alla relazione di stima di cui sopra (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), pubblicata sui siti internet: www.astegjudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.GenovaOggiNotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it. La perizia di stima deve essere consultata dall'offerente ed alla stessa si fa espresso rinvio e riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili stessi.

*

LOTTO UNO **prezzo base € 10.687,50 (eurodiecimilaseicentoottantasette/50).**
rilancio minimo € 2.000,00 (duemila/00).

LOTTO DUE **prezzo base € 20.025,00 (euroventimilaventicinque/00).**
rilancio minimo € 2.000,00 (duemila/00).

*

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base ovverossia ad Euro 8.550,00 per il lotto numero uno, e ad euro 15.018,75 per il lotto numero 2; in ogni caso, le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una successiva vendita non si potrà conseguire un prezzo superiore.

*

Modalità di partecipazione:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno mercoledì 20 novembre 2019 (primo giorno feriale antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata.

Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno feriale precedente l'udienza di vendita telematica**.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, dal lunedì al venerdì (ore 9,00 - 12,00), escluso il sabato ed i giorni festivi, previo appuntamento telefonico, e comunque **entro le ore 12:00 del giorno mercoledì 20**

novembre 2019, presso lo studio del professionista delegato, in Chiavari (Ge), Via San Giovanni 4, 2 piano, tel. 0185/325021.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; l'offerente dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, salvo delega conferita a procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto da effettuarsi mediante ASSEGNO CIRCOLARE Non Trasferibile intestato a " Tribunale Genova – Proc. Esec. n. 314/2017";
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del presente avviso di vendita, nonché le informazioni inerenti all'attestato di prestazione energetica.

L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati (non è possibile trascrivere l'immobile a favore di soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta).

Gli offerenti sono tenuti ad intervenire all'apertura delle buste e potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo procuratore avvocato munito di procura ad hoc il quale, in base al combinato disposto

degli artt. 571 c.1 e 579 u.c., potrà fare anche offerta per persona da nominare.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Chi formula l'offerta con modalità telematica partecipa alla gara on line previa registrazione al sito del Gestore della vendita www.fallcoaste.it.

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, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it> e sul portale www.fallcoaste.it. Dal modulo web sono scaricabili il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica e l'informativa per la privacy.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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).

Per eventuale assistenza tecnica in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare Zucchetti Software Giuridico srl al numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Se l'offerta è formulata da più persone trova applicazione l'art. 12 comma 4 del D.M. 26/02/2015 n.32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del presente avviso di vendita, nonché le informazioni inerenti all'attestato di prestazione energetica.

L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, per l'offerta telematica esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario, in essere alla banca Intesa Sanpaolo spa, filiale di Genova Via Fieschi n. 00300, intestato "Tribunale Genova c/o Studio Peirano – Proc. Esec. R. E. n. 314/2017", identificato con le seguenti coordinate:

IBAN -IT94-O-03069-01400-100000075016-.

Tale importo sarà trattenuto dalla Procedura in caso di eventuale rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G. 314/2017 – Versamento Cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno feriale 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, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico in caso di offerta telematica ovvero in caso di offerta cartacea assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Genova – Proc. Esec. n. 314/2017" in caso di offerta cartacea;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo,

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

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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.

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, unitamente alla perizia di stima, con spese a carico dei creditori, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica "Portale delle vendite pubbliche";
- 2) pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it , www.cambiocasa.it , www.GenovaOggiNotizie.it e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. spa ossia www.immobiliare.it , www.entitribunali.it , www.genova.repubblica.it .

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.fallcoaste.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore

della vendita telematica www.fallcoaste.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.

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

In caso di unica offerta pari almeno al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base di non oltre un quarto ai sensi dell'art. 572 3° comma c.p.c si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente solamente se il Delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di presenza di più offerte valide si farà luogo ad una gara tra gli offerenti con la **modalità sincrona mista** sulla base dell'offerta più alta. La gara avrà inizio subito dopo il vaglio dell'ammissibilità delle offerte pervenute. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **sessanta secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito nell'avviso di vendita.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita solo nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo nel caso in cui il Delegato ritenga che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc, e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 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 di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C. il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.fallcoaste.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.fallcoaste.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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine del pagamento del saldo prezzo una somma pari al 15% del valore di aggiudicazione a titolo di spese presunte (oneri tributari e spese dell'attività del professionista che il DM 313/1999 pone a carico dell'aggiudicatario), fermo restando il potere del delegato di richiedere eventuali integrazioni che dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

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

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub lettera a); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare al Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'aggiudicatario avrà peraltro facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, quinto comma, D.L.vo 1° Settembre 1993, n. 385 T.U.B.);

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante versamento su c/c intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento il Delegato all'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e

mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale nonché le condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica – catastale degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001), 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 proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 C.P.C., costituisce titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti dei terzi provvisti di titolo legale, ed è eseguito a cura del Custode Giudiziario anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse ed a spese, ivi compresi i relativi onorari professionali, dell'aggiudicatario, se questi non lo esenta.

L'aggiudicatario potrà richiedere al custode (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Trattandosi di vendita forzata è espressamente esclusa la garanzia ex art. 13 D.M. 37/08 GU. 61 12.03.2008.

Con riferimento alla certificazione prevista dal D. Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 6 del D.L. 63/2013, convertito nella L. 90/2013 si precisa che in mancanza della stessa l'aggiudicatario dovrà provvedere a sue spese all'acquisizione della certificazione indicata, avvalendosi di un professionista di fiducia o eventualmente dello stimatore già nominato nell'ambito della procedura, e produrlo al professionista delegato nelle more tra il decreto di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo.

Si precisa che:

a) ai sensi dell'art. 508 c.p.c.: *“Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito”;*

b) ai sensi dell'art. 585 c.p.c.: *“L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento. Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti. Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”.*

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti C.P.C. sono compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dalla professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (art. 591 C.P.C.).

Si segnala che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e pertanto nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.

INFORMAZIONI E VISIONE DELL'IMMOBILE

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

Maggiori informazioni anche sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento ed agevolazioni fiscali) possono essere reperite presso il Delegato alla vendita presso lo studio in Chiavari, Via San Giovanni 4, Il piano – tel. 0185 325021 - fax 0185305598 - e-mail gpeirano@studiorcp.it - pec gpeirano@pec.studiorcp.it.

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

Chiavari, li 22 settembre 2019

Il Professionista Delegato
dott. Giampaolo Peirano