

**STUDIO LEGALE**  
**AVV. MASSIMO MOLINARI**  
**GENOVA 16121 Via FIESCHI N. 3/1**  
Tel. 0105959358 - Fax 0105302724  
**MILANO 20123 Via OLMETTO N.10**  
Tel.0287168619- Fax 0287152048  
**ALESSANDRIA 15100 Via PONTIDA N. 6**  
Tel. 0131443891- Fax 0131235510  
E-MAIL [molinari@molinariandpartners.com](mailto:molinari@molinariandpartners.com)  
PEC [massimo.molinari@ordineavvgenova.it](mailto:massimo.molinari@ordineavvgenova.it)



N.09/2017 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Sezione Fallimenti Esecuzioni**  
**III ° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Avv. Massimo Molinari, avvocato iscritto al Foro di Genova (C.F. MLNMSM75B12D969I P.IVA 01389090992) con studio in 16121 Genova – Via Fieschi n.3/1 – telefono 0105959358 – cell. 3358174755 email: [molinari@molinariandpartners.com](mailto:molinari@molinariandpartners.com) - pec: [massimo.molinari@ordineavvgenova.it](mailto:massimo.molinari@ordineavvgenova.it), professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva promossa da UBI BANCA SPA – assistita dall'Avv. Andrea Rivellini

**VISTO**

il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova Dott. Andrea Balba del 15/06/2018 ai sensi degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c. e ritenuto pertanto necessario fissare la vendita dei beni pignorati,

**VISTO**

Il provvedimento del giudice Dott. Andrea Balba, del 15/03/19, che autorizza il sottoscritto a procedere alla vendita al medesimo prezzo della prima asta;

**VISTO**

Il provvedimento del giudice Dott. Andrea Balba, del 02/05/19, che fissa il prezzo di vendita;

**AVVISA**

che **mercoledì' 25 settembre 2019 presso l'Aula n.46, postazione A e B al 3° piano del Palazzo di Giustizia, del Tribunale di Genova Piazza Portoria n.1 dalle ore 9:00 alle ore 10:00** avrà luogo la **vendita telematica sincronica 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. In particolare, procederà

all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** 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.

La vendita avrà come oggetto il seguente

#### **LOTTO UNICO**

compendio immobiliare ad uso residenziale sito in Chiavari (GE) – **Via Senatore Nicola Giuseppe Dallorso, snc - Via Martiri Della Liberazione**, civico n. **123** –, costituito da n. 25 unità immobiliari distinte con gli interni ricompresi:

dal n. **3** al n. **10** al piano 2° del fabbricato;

dal n. **13** al n. **21** al piano 3° del fabbricato. L'interno n. 13 è costituito da un alloggio c.d. duplex, distribuito al terzo e quarto livello dello stabile;

dal n. **22** al n. **29** al piano 4° del fabbricato. L'interno n. 26 è costituito da un alloggio c.d. duplex, distribuito al quarto livello e “piano torretta” dello stabile.

#### Descrizione stabile:

*I livelli terreno e primo del fabbricato, risultano in capo ad un soggetto estraneo alla procedura.*

*La porzione immobiliare in esame è ubicata nel centro storico della località rivierasca, caratterizzato dalla presenza di portici medievali di colore nero ben conservati. All'interno di via Martiri della Liberazione e delle vie limitrofe, sono presenti attività commerciali, quali negozi, bar, ristoranti, alimentari, etc.*

*La zona è servita altresì da servizi di primaria necessità.*

*L'immobile di cui trattasi consta di numero cinque piani fuori terra, aventi destinazioni ad uso*

*Istituto di credito – livelli terreno e primo -, non interessati dalla procedura corrente, ed abitativo, livelli secondo, terzo e quarto – sottotetto; oggetto della procedura.*

*Il corpo centrale dell'edificio oggetto di analisi, ha struttura portante realizzata con murature perimetrali in elementi lapidei allettati con malta cementizia – rivestite sia internamente che esternamente – tramite intonaco di finitura presumibilmente a base calce e prive di camera d'aria. I corpi di fabbrica laterali – edificati verosimilmente in epoca successiva -, sono stati realizzati mediante una struttura portante reticolare, costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.*

*I solai calpestabili del corpo originario furono realizzati con struttura portante costituita da travi di legno ed impalcati di tavole, i solai dei corpi laterali del fabbricato sono costituiti da solette in latero – cemento.*

*L'edificio in discorso ha copertura di tipo discontinuo a falde inclinate.*

*Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle delle rispettive epoche costruttive:*

*- il corpo originario, caratterizzato dalla presenza di riquadri cornici e timpani sopra finestre di buona fattura, marcapiani e marca davanzali; - i corpi laterali contraddistinti da elementi semplici e lineari, caratterizzati dalla presenza di cornici circostanti le finestre.*

*Internamente l'immobile è servito da un vano scale che ad opere ultimate sarà dotato di ascensore e fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia.*

*L'atrio che consente l'accesso attraverso il civico n. 123 di Via Martiri Della Liberazione è dotato di portone in legno con sopra luce in metallo.*

*Il compendio di cui trattasi e, più segnatamente, l'unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 13, fruisce di un ulteriore accesso – tramite un impianto ascensore -, raggiungibile da Via Senatore Nicola Giuseppe Dallorso snc e da quest'ultima tramite un distacco posto sul versante sudovest del compendio di cui trattasi.*

*Lo stato conservativo generale dell'immobile – inteso quale involucro - è buono.*

*Per quanto si è reso possibile rilevare in sede di sopralluogo e sulla scorta dei grafici a corredo del progetto di variante del compendio immobiliare oggetto di analisi, depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiavari, il cespite risulta costituito da n. 25 unità immobiliari distribuite su tre livelli, come riportato nelle righe che precedono.*

*Per quanto concerne la composizione delle singole unità immobiliari ed il relativo stato di avanzamento lavori, si rimanda ai grafici a corredo del progetto di variante, nonché alla documentazione fotografica allegata al redigendo elaborato peritale.*

*Il cespite in linea generale – per quanto afferente le parti interne -, risulta finito al “grezzo” e necessita di opere di completamento.*

L’immobile, al momento della redazione della perizia da parte del perito Geom. Luca Pallavicini è da considerarsi giuridicamente libero.

### **DATI CATASTALI 25 UNITA’ IMMOBILIARI**

Il compendio immobiliare in esame risulta censito presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Catasto Fabbricati con i seguenti dati di classamento:

#### **INTERNO N. 3**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 20 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,5 – R.C. €. 714,00**

#### **INTERNO N. 4**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 21 – cat. A/2 – classe 5 – vani 2,5 – R.C. €. 510,00**

#### **INTERNO N. 5**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 22 – cat. A/2 – classe 5 – vani 4,5 – R.C. €. 918,00**

#### **INTERNO N. 6**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 23 – cat. A/2 – classe 5 – vani 5,0 – R.C. €. 1.020,00**

#### **INTERNO N. 7**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 24 – cat. A/2 – classe 5 – vani 5,0 – R.C. €. 1.020,00**

#### **INTERNO N. 8**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 25 – cat. A/2 – classe 5 – vani 4,5 – R.C. €. 918,00**

#### **INTERNO N. 9**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 26 – cat. A/2 – classe 5 – vani 5,5 – R.C. €. 1.122,00**

#### **INTERNO N. 10**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 27 – cat. A/2 – classe 5 – vani 4,5 – R.C. €. 918,00**

#### **INTERNO N. 13**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 30 – cat. A/2 – classe 5 – vani 8,0 – R.C. €. 1.632,00**

#### **INTERNO N. 14**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 31 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,0 – R.C. €. 612,00**

#### **INTERNO N. 15**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 32 – cat. A/2 – classe 5 – vani 2,5 – R.C. €. 510,00**

#### **INTERNO N. 16**

**foglio 15 – mappale 131 – sub. 33 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,5 – R.C. €. 714,00**

#### **INTERNO N. 17**

foglio 15 – mappale 131 – sub. 34 – cat. A/2 – classe 5 – vani 4,0 – R.C. € 816,00

INTERNO N. 18

foglio 15 – mappale 131 – sub. 35 – cat. A/2 – classe 5 – vani 4,0 – R.C. € 816,00

INTERNO N. 19

foglio 15 – mappale 131 – sub. 36 – cat. A/2 – classe 5 – vani 5,0 – R.C. € 1.020,00

INTERNO N. 20

foglio 15 – mappale 131 – sub. 37 – cat. A/2 – classe 5 – vani 4,5 – R.C. € 918,00

INTERNO N. 21

foglio 15 – mappale 131 – sub. 38 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,5 – R.C. € 714,00

INTERNO N. 22

foglio 15 – mappale 131 – sub. 39 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,0 – R.C. € 612,00

INTERNO N. 23

foglio 15 – mappale 131 – sub. 40 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,0 – R.C. € 612,00

INTERNO N. 24

foglio 15 – mappale 131 – sub. 41 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,5 – R.C. € 714,00

INTERNO N. 25

foglio 15 – mappale 131 – sub. 42 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,5 – R.C. € 714,00

INTERNO N. 26

foglio 15 – mappale 131 – sub. 43 – cat. A/2 – classe 5 – vani 7,0 – R.C. € 1.428,00

INTERNO N. 27

foglio 15 – mappale 131 – sub. 44 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,5 – R.C. € 714,00 –

INTERNO N. 28

foglio 15 – mappale 131 – sub. 45 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,5 – R.C. € 714,00 –

INTERNO N. 29

foglio 15 – mappale 131 – sub. 46 – cat. A/2 – classe 5 – vani 3,0 – R.C.

€ 612,00

BENE COMUNE NON CENSIBILE

foglio 15 – mappale 131 – sub. 47 bene comune non censibile – foglio 15 – mappale 131 –

sub. 48

PREZZO BASE: Euro 3.750.000,00 = (tremilionisettecentocinquantamila00).

OFFERTA MINIMA: Euro 2.812.500,00= (duemilioniottocentododicimilacinquecento/00).

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore geom. Luca Pallavicini (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato. Saranno considerate valide altresì le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** L'offerta d'acquisto è

irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 24/09/2019 (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 precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. 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; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12,00 del giorno 24/09/19**, presso lo studio del professionista delegato Avv.to Massimo Molinari in Genova, Via Fieschi n.3/1 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 Sta-

to, 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'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 120 giorni, non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- assegno circolare intestato alla Procedura esecutiva rge n. 9/17 Tribunale di Genova, a titolo di cauzione, che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di pre-

stazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

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

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 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 120 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, unitamente a copia dello stesso;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 09/2017 R.E. al seguente IBAN IT25D0617501413000001651480 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 09/2017 R.G.E., 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 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 (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 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

**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° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior 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° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo 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° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta

degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), e contestualmente dovrà versare, se richiesto, l'importo che verrà indicato dal professionista delegato, direttamente in favore del creditore fondiario, ai sensi dell'art.41 TUB, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 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 di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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.

\*\*\* \*\*

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 fissate 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 D. Lgs. 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 oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

\*\*\* \*\*

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

\*\*\* \*\*

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. O mediante <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, SOVEMO SRL C.so Europa 139 16132 Genova Tel. 010 5299253 - fax 010 9998695 e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com);

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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e della relazione di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet del Tribunale di Genova ;
- sul sito 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.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)

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

Genova 26/06/19

Il Professionista Delegato  
Avv.Massimo Molinari