

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 86/2018 R.E.

G.E. Dr.ssa Ada Lucca

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA, EX ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Il Delegato alle operazioni di vendita Avv. Barbara Pozzolo (C.f. PZZBBR69H55H501S), con studio in Genova alla Via Assarotti 48/1, telefono 0105958086, fax 0105538888, mail barbarapozzolo@studiolegalepozzolo.it; pec barbara.pozzolo@ordineavvgenova.it; professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Lucca ex art. 591 bis c.p.c. in data 25 settembre 2018 nel procedimento esecutivo **n. 86/2018 R.E.**, **visto** l'esito negativo della prima vendita del 18 dicembre 2018, e della successiva vendita del 20 maggio 2019, ritenuto pertanto necessario fissare nuova vendita dei beni pignorati in forza dell'art. 569 c.p.c., 591 c.p.c. ed a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11 FEBBRAIO 2020 alle ore 16,30**, presso il Tribunale di Genova, aula 46- piano III (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1- Genova) avrà luogo la **vendita 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 nonché dell'ordine di servizio n. 3/2018 ed 11/2018 della Dr.ssa Ada Lucca.

In particolare, si 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 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.

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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO:

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Località Santa Lucia del Comune di Ne, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato su tre piani (piano terreno e piano primo oltre intercapedine sottotetto) individuato con il civ. 12 (già civ. 166 della Località Graveglia) di Via G. Garibaldi e più precisamente:

alloggio distinto con l'interno 1, posto al piano primo (secondo fuori terra), composto da: ingresso senza finestra collegato a due piccoli disimpegni, cameretta con affaccio a sud, bagno, camera con porta-finestra affacciante su lungo poggiolo a est (nella planimetria di sono segnate due bucaure, ma nella realtà ve ne è solo una), altra camera con porta-finestra comunicante con lo stesso poggiolo, soggiorno con porta-finestra su poggiolo a nord (cucina affacciante sullo stesso poggiolo verso nord tramite porta-finestra e comunicante con ripostiglio cieco.

La descrizione dell'immobile risale al momento della stesura della perizia estimativa d'ufficio, redatta dall'Arch. Gaetano Bellotta datata 17 agosto 2018 che si intende parte integrante e sostanziale del presente atto ed alla quale si rimanda anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita. La perizia è disponibile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti di

pubblicità secondaria di cui all'ordinanza di vendita, nonché presso lo Studio del Professionista Delegato.

L'appartamento pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ne, Provincia di Genova, come segue:

foglio 33, particella 294, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq 128 e totale escluse aree scoperte: mq 122, rendita € 232,41.

Indirizzo: Via G. Garibaldi n. 166, piano 1, interno 1 (occorre precisare che attualmente, dal punto di vista toponomastico, il civico che identifica l'immobile *de quo* è il 12 interno 1. Al Catasto Terreni il mappale che comprende anche l'immobile in esame è il 134).

L'appartamento confina:

L'appartamento così confina:

- a nord su piazzale dell'ex distilleria verso la Strada Provinciale 26 (Via G. Garibaldi);
- a ovest con alloggio int. 2 e vano scala;
- a sud con copertura dell'ex Distilleria;
- a est con copertura dell'ex Distilleria;
- sopra con intercapedine sottotetto;
- sotto con locali dell'ex Distilleria.

Situazione urbanistica e catastale:

Regolarità catastale

La planimetria catastale rappresenta sufficientemente solo la disposizione dei muri perimetrali, mentre le dimensioni di alcuni vani, rilevabili graficamente, discordano con lo stato reale dei luoghi e in particolare:

- la larghezza netta dell'ingresso misura m 2,19 e non m 3,00 come rilevabile graficamente in planimetria e di conseguenza la camera con finestra a sud risulta con lunghezza netta pari a m 5,57 nella realtà e non di m 5,00;

- analogamente la larghezza netta del bagno è di m 1,85 nella realtà (maggiore di quanto indicato in planimetria) e la camera con porta-finestra a ovest ha una larghezza di m 3,65 nella realtà (misura minore di quanto indicato in planimetria).

Tali discrepanze, seppure non particolarmente rilevanti, andrebbero comunque emendate con presentazione di aggiornamento grafico planimetrico presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Regolarità edilizia:

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Ne è riscontrabile il progetto di impianto del fabbricato la cui Licenza Edilizia relativa a variante veniva concessa in data 23.3.1973 e il successivo Permesso di Costruzione per la sopraelevazione del fabbricato a uso laboratorio era rilasciato in data 15.01.1974.

Dopo la conclusione dei lavori di costruzione, l'appartamento in perizia non risulta essere stato oggetto di opere interne e/o di condono edilizio.

L'Abitabilità dell'intero piano primo è stata rilasciata dal Comune di Ne in data 07.12.1976 (senza alcun numero di protocollo).

La regolarità edilizio-urbanistica non risulta verificata (peraltro si riscontrano difformità tra il progetto di variante presentato e approvato e la planimetria catastale dell'immobile) e in particolare:

- l'accesso all'immobile nel progetto avviene in modo trasversale rispetto all'asse delle rampe della scale, mentre nella realtà la porta di ingresso è di fronte all'ultimo scalino della rampa (corretta la rappresentazione planimetrica catastale);
- variano le sagome planimetriche dei vani ingresso, ripostiglio, cucina e relativo disimpegno (più corretta è la rappresentazione catastale);
- la porta di ingresso della camera centrale è spostata sull'altro lato della tramezza;
- variano le dimensioni dei vani tutti rispetto alla realtà e alla planimetria catastale.

Anche la planimetria catastale dell'immobile non è congrua rispetto allo stato dei luoghi.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. – Si rinvia alla perizia -

Attestato di prestazione energetica: 32517/2018

Disponibilità del bene: *occupato dall'esecutata.*

PREZZO BASE: € 36.562,50 (trentaseimilacinquecentosessantadue/50)

Offerta minima: € 27.421,87 (ventisettemilaquattrocentoventuno/87) pari al 75% del prezzo base ex art. 517 c.p.c.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Fondo Spese: pari al 15% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.



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 10/02/2020.**

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 lavorativo precedente l'udienza di vendita 10 febbraio 2020 previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato Avv. Barbara Pozzolo in Genova, Via Assarotti n. 48/1 in busta chiusa, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Il professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che deve presentarsi munito di documento di identità valido) e che può anche essere persona diversa dall'offerente.

Sulla busta dovranno essere annotate, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Si raccomanda agli offerenti di intervenire alla apertura delle buste.

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;

- i dati identificativi della procedura (l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il professionista Delegato);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 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 e la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;**
- **l'importo versato a titolo di anticipazione spese, non inferiore al 15% del prezzo offerto e la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento dell'anticipazione spese;**
- **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 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. 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 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*).

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 minorenni, 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 non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
 - **l'importo versato a titolo di anticipazione spese, non inferiore al 15% del prezzo offerto;**
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e dell'anticipo spese;
 - 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 86/2018 Tribunale di Genova" al seguente IBAN IT93J0617501413000001654180, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 86/2018 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.

- a titolo di anticipazione spese, una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "Procedura Esecutiva 86/2018 Tribunale di Genova" al seguente IBAN IT93J0617501413000001654180.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 86/2018 R.G.E., lotto unico, versamento anticipo spese", 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:** in caso di offerta telematica, **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 ed in caso di

offerta cartacea inserire gli **assegni circolari** non trasferibile intestati a “Procedura Esecutiva 86/2018 Tribunale di Genova”;

- 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, 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° 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 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. 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° 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 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 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.

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 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 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 versamento 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); 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.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, 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 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

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.

Il creditore è un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà pertanto versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede 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 60 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).

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 della procedura.

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 di procedura.

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. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode **SOVEMO** srl con sede in Corso Europa, 139 16121 Genova telefono: 010/5299253, fax: 010/5299252, e-mail visitegenova@sovemo.com sito web: www.ivggenova.it ed il Delegato alla Vendita Avv. Barbara Pozzolo, con studio in Genova alla Via Assarotti 48/1, telefono 0105958086, fax 0105538888, mail barbarapozzolo@studiolegalepozzolo.it.

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**

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, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite i siti internet: cambiocasa.it; Genovaoggiotizie.it, e siti gestiti dalla A Manzoni &C S.p.a.;

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

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle «Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate» allegate quale parte integrale e sostanziale del presente avviso. Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Si segnala, infine, che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

Genova 20 novembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Pozzolo

