

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura esecutiva N. 841/16 + 662/2017 Reg. Es. imm.

### VENDITA IMMOBILIARE IN MODALITA' SINCRONA MISTA

#### III AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avvocato Alessia Visdomini – con studio in Genova, Via Marcello Durazzo 1/9, mail [alessiavisdomini@gmail.com](mailto:alessiavisdomini@gmail.com); pec: [avv.alessiavisdomini@legalpec.eu](mailto:avv.alessiavisdomini@legalpec.eu); tel. 010/8311321-8312375, professionista delegato nella procedura in epigrafe,

---

Vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Daniele Bianchi, in data 7 febbraio 2018 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

vista la relazione di stima dell'esperto incaricato Arch, Paolo Lazzerini che ha indicato in € 24.000,00 il valore a base d'asta;

atteso che il primo tentativo di vendita senza incanto tenutosi il 19 febbraio 2019 non è andato a buon fine in quanto la vendita è andata deserta;

atteso che anche il secondo tentativo di vendita senza incanto tenutosi il 23 maggio 2019 non è andato a buon fine in quanto la vendita è andata deserta e che pertanto è necessario procedere ad un nuovo esperimento di vendita a prezzo ribassato ulteriormente del 25% rispetto a quello stabilito nel secondo esperimento;

visto l'Ordine di Servizio del 16.02.18 del Presidente f.f. della Sezione Settima del Tribunale Civile di Genova, Dott.ssa Ada Lucca, con cui è stato disposto che tutte le vendite immobiliari siano svolte secondo la modalità della vendita sincrona mista, che prevede che gli offerenti possano a loro scelta presentare offerte sia su supporto telematico che cartaceo;

visto l'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. ed il D.M. 26 Febbraio 2015, n. 32;

#### **AVVISA**

che il giorno **3 dicembre 2019 ore 14.30** presso il Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1, piano III, Aula 46) avrà luogo la deliberazione sulle offerte, sia cartacee (ossia su supporto analogico) che telematiche, per la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 571 ss c.p.c. dell'immobile pignorato, come di seguito meglio identificato:

#### **LOTTO UNICO che consta di:**

##### **Appartamento sito in Comune di Bargagli (GE) - Via Giovanni Cevasco civico 89:**

piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Bargagli in località Traso, Via Giovanni Cevasco 89, posto al piano terreno, dotato di ingresso indipendente ed accesso carrabile, composto da due locali, cucinotto, bagno, balcone, cantina al piano sottostrada;

**Superficie lorda appartamento:** mq. 68;

**Superficie lorda balcone:** mq. 6.5;

**Superficie lorda cantina:** mq. 29;

**Identificativi catastali:** al Catasto Fabbricati del Comune di Bargagli, appartamento e cantina identificati come segue: foglio 14, mappale 64 sub 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 202.45;

**Confini appartamento:** a partire da nord, in senso orario, l'appartamento confina con distacco, mappale 408, area comune;

**Confini cantina:** a partire da Nord, in senso orario, distacco, terrapieno e cantina annessa all'appartamento n. 89c.

**Terreno mq 1770 descritto nella relazione del 3.7.2017:**

piena proprietà di un appezzamento di terreno costituente lotto unico con appartamento sito in Comune di Bargagli in località Traso, Via Giovanni Cevasco 89, sopra descritto.

**Superficie terreno:** mq. 1770;

**Identificativi catastali:** al Catasto terreni del Comune di Bargagli, l'appezzamento di terreno identificato come segue: foglio 14, mappale 65, classamento CAST Frutto, classe 4, consistenza 17 are 70 ca, r.d. 0.91; r.a. 1.28;

**Confini:** a partire da nord, in senso orario, mappale 408, mappale 363, mappale 411.

**Terreno mq 880 descritto nella relazione integrativa del 19.12.2017:**

piena proprietà di un appezzamento di terreno costituente lotto unico con appartamento sito in Comune di Bargagli in località Traso, Via Giovanni Cevasco 89, sopra descritto.

**Superficie terreno:** mq. 880;

**Identificativi catastali:** al Catasto terreni del Comune di Bargagli, l'appezzamento di terreno identificato come segue: foglio 14, mappale 408, classamento SEM IRR ARB, classe U, consistenza 8 are 80 ca, r.d. 11.59; r.a. 8.41;

**Confini:** a partire da nord, in senso orario, mappale 407, mappale 65, mappale 413.

**Stato di possesso:** gli immobili attualmente risultano nella disponibilità dell'esecutato.

**Regolarità edilizia, urbanistica e catastale:** si rinvia alla relazione di stima.

**Attestazione di prestazione energetica:** si rinvia alla relazione di stima.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nelle relazioni di stima datate rispettivamente 3.7.2017 e 19.12.2017 a firma dell'Arch. Paolo Lazzerini, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. Le suddette perizie sono disponibili sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)., [Cambio Casa](http://CambioCasa.com) e [Genova Oggi Notizie.it](http://GenovaOggiNotizie.it), e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.A. ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), nonché presso il Custode SO.VE.MO. s.r.l. (Corso Europa 139 Genova – [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com) – [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com)).

**Prezzo base: euro € 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00).**

**Offerta minima ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.: 10.125,00 (euro diecimilacentocinquante/00).**

Si precisa che non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto a tale prezzo base e che 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 vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

In presenza di più offerte, cartacee e/o telematiche, sia pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto, gli offerenti presenti *online* o personalmente saranno invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in € 1.000,00 (euro mille/00).

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

\*\*\*\*\*

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto sono indicate nei regolamenti sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. si precisa che 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 ovvero, per quanto riguarda l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti, presso l'Aula 46 (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1 – Piano III).

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c. si precisa altresì che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Per ulteriori informazioni e per prendere visione degli immobili contattare il Custode giudiziario SO.VE.MO S.R.L. (Corso Europa 139, Genova, Tel. 010 5299252 – sito: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) / mail: [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)).

Genova, li 2.9.2019

Il professionista delegato

(Avv. Alessia Visdomini)

## **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **Regolamento per coloro che parteciperanno secondo la modalità cartacea.**

1) Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

2) Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, avv. Alessia Visdomini, sito in Genova, Via alla Via Marcello Durazzo 1/9 (tel. 0108311321 – mail [alessiavisdomini@gmail.com](mailto:alessiavisdomini@gmail.com)) entro le ore 12:00 del giorno 2 dicembre 2019, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

A pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori delle generalità di chi presenta materialmente la stessa (che può anche essere persona diversa dall'offerente), del nome del Professionista delegato e della data della vendita. Nella stessa busta dovrà essere inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.

3) L'offerta di acquisto in marca da bollo da 16€ dovrà essere predisposta secondo le seguenti indicazioni:

- a) l'offerta dovrà contenere i dati identificativi completi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
  - se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; all'offerta inoltre dovrà essere allegato il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio nonché la documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;
  - se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice Tutelare (in tal caso dovrà essere allegato anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo);
  - se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
  - se l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);
  - se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati identificativi ed allegati i documenti di tutti gli offerenti; dovrà inoltre essere allegata 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;
- b) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma del c.p.c.;
- c) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;
- d) l'offerta dovrà altresì contenere:
  - i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia della stessa;

- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione (fatta salva la sospensione feriale dal 1 al 31 agosto);
  - l'espressa dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva Es. 841/2016" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. Tale importo sarà trattenuto dalla procedura nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti poi di acquistare lo stesso. E' escluso ogni pagamento in forma telematica. Si avvisa inoltre che ai sensi dell'art. 177 disp. att. del c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.
- 5) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.. L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

#### Come partecipare alla gara:

- 6) Si procederà all'apertura delle buste, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti potranno partecipare personalmente o a mezzo di procuratore legale ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara; si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- 7) La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- 8) Il giorno e nell'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute:
- offerte valide: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori all'offerta minima, presentate entro le 12 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tuto ;
  - offerte inefficaci: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori all'offerta minima, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 9) Per il caso di presenza di una sola offerta, se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed l'importo indicato quale offerta minima, l'offerta deve essere accolta salvo che:
- a. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  - b. il delegato non ritenga rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- 10) Per il caso di presenza di più offerte: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.
- 11) Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima sopra indicata, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.
- 12) In caso di pluralità di offerte valide - sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto - si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di tre minuti dall'offerta precedente. L'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

#### In caso di aggiudicazione:

- 13) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) - unitamente agli importi necessari per far fronte agli oneri, diritti e spese di trasferimento, determinati presuntivamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione - nel termine di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato alla procedura che sarà indicato dal delegato, mediante assegno circolare o bonifico bancario, purché le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto. Termine non prorogabile.

#### Ulteriori informazioni:

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

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

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato e da versare nelle medesime modalità del prezzo.

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

\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### **Regolamento per coloro che parteciperanno secondo la modalità telematica.**

- 14) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero ([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.
- 15) Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.
- 16) L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "*Offerta telematica*" predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it>, procedendo come descritto nel "*Manuale Utente*". Alternativamente l'accesso al modulo *web* per compilare l'offerta potrà avvenire attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato dovrà dare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali; una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

- 17) L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni; in particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o (in alternativa) di cui al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale (attualmente pari a € 16,00), che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "*Pagamento di bolli digitali*".

- 18) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 (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 è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite direttamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

19) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati di cui all'art. 12 del D.M. 32 del 2015, tra cui:

- a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
  - se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale, la partita IVA ed il recapito telefonico della società medesima; all'offerta inoltre deve essere allegato il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio nonché la documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;
  - se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice Tutelare (in tal caso occorre allegare anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo);
  - se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
  - se l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);
  - se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati identificativi ed allegati i documenti di tutti gli offerenti; dovrà inoltre essere allegata 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.
- b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi il giorno fissato per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 c.p.c.;
- c) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma del c.p.c.;
- d) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;
- e) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica come sopra detto;
- f) l'offerta dovrà altresì contenere:
  - 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;
  - la descrizione del bene;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia della stessa;
  - l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a sessanta
  - (60) giorni dall'aggiudicazione (fatta salva la sospensione feriale dal 1 al 31 agosto);
  - l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - 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 di cui al punto precedente;
  - 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.
- 20) Per essere ammesso a partecipare alla vendita telematica l'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura esecutiva Es. 841/2016" acceso presso Banco di Sardegna, le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT35R010150140000070653757.
- 21) Il bonifico, con causale : "Tribunale di Genova – R.E. N. 841/2016 – versamento cauzione" deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Tale importo sarà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione.
- Si avvisa altresì che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.
- 22) Assistenza: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.
- 23) Partecipazione alle operazioni di vendita: coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta (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.
- In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara, dal valore dell'offerta più alta.
- 24) Partecipazione alla gara: alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti cui le offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.
- Si procederà all'apertura delle buste cartacee unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art. 579 c.p.c..
- La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.
- 25) Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- 26) La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, entro il terzo giorno successivo.



- 27) Il giorno e nell'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute:
- offerte valide: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori all'offerta minima, presentate entro le 12 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
  - offerte inefficaci: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori all'offerta minima, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 28) Per il caso di presenza di una sola offerta, se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed l'importo indicato quale offerta minima, l'offerta deve essere accolta salvo che:
- a. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  - b. il delegato non ritenga rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- 29) Per il caso di presenza di più offerte: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara). Se il prezzo offerto all'esito della gara risultasse al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- 30) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) - unitamente agli importi necessari per far fronte agli oneri, diritti e spese di trasferimento, determinati presuntivamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione - nel termine di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno circolare o bonifico bancario, purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c.
- 31) Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>; resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario SO.VE.MO. Srl (Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299252 – mail: [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com) – sito: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com)).

\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*

### **Condizioni della vendita.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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

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 integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva; se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le predette trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri fiscali.

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, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti da detta attività.

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

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

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

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

### **Pubblicità legale**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, mediante l'inserimento dello stesso (unitamente alla perizia di stima) sul portale del Ministero della giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" (<https://portaledellevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>), e sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), "GENOVA OGGI NOTIZIE", "CAMBIO CASA.IT", e su quelli gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.a. [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it).

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Per ogni informazione rivolgersi a:

Avv. Alessia Visdomini, con studio in Genova alla Via Marcello Durazzo civico 1 interno 9;

tel- 010-8311321-8312375;

email: [alessiavisdomini@gmail.com](mailto:alessiavisdomini@gmail.com).

Genova, li 2.9.2019

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia Visdomini