

DOTT. MONICA ZAFFAINA  
COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE  
VIA, CESAREA 2/44 - 16121 GENOVA  
TEL. 010530071 - FAX 0105848660

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 980/2014 R.E.

promossa da:

Prof. Avv. Paolo Gaggero – Avv. Ippolito Giorgi Di Vistarino

2Worlds S.r.l. (già Banco Di Desio e della Brianza SpA – Gruppo Banco Desio) – Società tra avvocati - La Scala

\* \* \*

### AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Dott.ssa Monica Zaffaina, Dottore Commercialista con studio a Genova in Via Cesarea 2/44 (Tel. 010 530071 – Fax 010 5848660)

#### PREMESSO

- che con ordinanza del 11 Luglio 2018 il tribunale di Genova ha nominato la sottoscritta delegato alla vendita nel procedimento suindicato;
- che con ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi, ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2)

#### AVVISA

- che il giorno **02/10/2019 alle ore 15.00**, nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria, 1 – Piano III – aula 46 postazione B), si darà luogo alla vendita telematica del **Lotto primo** come sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.
- che il giorno **02/10/2019 alle ore 16.00**, nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria, 1 – Piano III – aula 46 postazione B), si darà luogo alla vendita telematica del **Lotto secondo** come sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

#### DESCRIZIONE DEL LOTTI POSTI IN VENDITA

##### **Lotto primo:**

quota dell'intero della piena proprietà di:

- **Abitazione:** Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, piano T, 1 e 2, vani 8, rendita catastale € 309,87, ubicato in loc. Consenti, Via Risorgimento civ. 144;

##### **Confini appartamento:**

Il bene confina a Est con la via pubblica (Strada Provinciale n. 26), a Nord e a Est con Catasto Terreni, Foglio 47, Particella 132, a Est con Catasto Terreni, Foglio 47, Particella 135, a Sud con Catasto Terreni, Foglio 47, Particella 160.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, piano T, 1 e 2, vani 8, rendita catastale € 309,87, ubicato in loc. Conscenti, Via Risorgimento civ. 144.

**Stato Occupazione:**

L'immobile risulta essere occupato ed in uso (quale residenza) ai proprietari oggetto del presente procedimento.

**Certificazione Energetica:**

immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

- Autorimessa (box): Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, piano 1, metri quadrati 20, rendita catastale € 36,15, ubicato in loc. Conscenti, Via Risorgimento civ. 110;

**Confini autorimessa:**

Il bene confina a N con Catasto Terreni Foglio 47 Particella 132, a Est con terrapieno della strada provinciale 26, a Ovest con Catasto Terreni, Foglio 47 Particella 132, a Sud con Catasto Fabbricati, Foglio 47 Particella 160 Sub 1 (abitazione al punto precedente).

**Dati catastali:**

Catasto dei Fabbricati, Comune di Nè (GE), Foglio 47, Particella 130, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 2, piano 1, metri quadrati 20, rendita catastale € 36,15, ubicato in loc. Conscenti, Via Risorgimento civ. 110.

**Stato Occupazione:**

L'immobile risulta essere occupato ai proprietari oggetto del presente procedimento.

- Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45; Particella 82, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 17 (17 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale;
- Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45, Particella 129, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 37 (37 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale;
- Catasto Terreni, Comune di Nè (GE), Foglio 45, Particella 133, Qualità Fabbricato Rurale, Centiare 30 (30 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale.

**Prezzo base d'asta - Lotto primo: € 63.128,81 (Euro Sessantratremilacentotrentotto/81)**

**Offerta minima: € 47.346,61 (Euro Quarantasettemilatrecentoquarantasei/61)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Fondo spese a carico dall'aggiudicatario:** pari al 15% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1000,00 (mille/00).**

**Lotto secondo:**

quota dell'intero della piena proprietà di:

- Immobile ad uso turistico-ricettivo (Ex Locanda Stella): Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 1, Categoria D/2, Rendita € 2.757,88, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1-T-1;

**Confini Immobile ad uso turistico-ricettivo:**

Il bene confina a Ovest, Nord e Est con Catasto Terreni, Foglio 56, Particella 1010 (area libera), da cui si accede, e a Sud con Catasto Fabbricati, Foglio 56 Particella 1010, Sub 4 (ex agriturismo).

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Nè (GE), Foglio 56, Particella 1010, Sub 1, Categoria D/2, Rendita € 2.757,88, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1-T-1;

**Stato Occupazione:**

L'immobile risulta essere occupato e dato in gestione per servizi di accoglienza cittadini stranieri, a seguito di accordo/convenzione con la Città Metropolitana, da parte della Società Cooperativa Sociale La Strada Giusta;

**Certificazione Energetica:**

immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

- Immobile ad uso turistico-ricettivo connesso all'attività agricola (Ex Agriturismo Ca' du Meneghin): Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 4, Categoria D/10, Rendita € 986,00, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1;

**Confini Immobile ad uso turistico-ricettivo connesso all'attività agricola:**

Il bene confina a NNW e a ENE con Catasto Fabbricati foglio 56, particella 1010, Sub 1 (ex locanda), a NNW, WSW, SSE e ENE con Catasto Terreni, foglio 56, particella 1010.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Nè (GE), Foglio 56, Particella 1010, Sub 4, Categoria D/10, Rendita € 986,00, Indirizzo: Via Tolceto n. 1 piano S1;

**Stato Occupazione:**

L'immobile risulta essere occupato e dato in gestione per servizi di accoglienza cittadini stranieri, a seguito di accordo/convenzione con la Città Metropolitana, da parte della Società Cooperativa Sociale La Strada Giusta;

**Certificazione Energetica:**

immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

- Magazzino agricolo: Catasto dei Fabbricati, Foglio 56, Particella 1010, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 100 mq, Indirizzo Via Tolceto n. 1 piano T-1;

**Confini Magazzino agricolo:**

Il bene è confinante su ogni lato (intercluso) dalla particella 1010 Catasto Terreni Foglio 56.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Nè (GE), Foglio 56, Particella 1010, Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 100 mq, Indirizzo Via Tolceto n. 1 piano T-1;

**Stato Occupazione:**

L'immobile risulta essere occupato e dato in gestione per servizi di accoglienza cittadini stranieri, a seguito di accordo/convenzione con la Città Metropolitana, da parte della Società Cooperativa Sociale La Strada Giusta

- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010, immobile ad uso magazzino, con derivazione anche dalle particelle soppresse per accorpamento n. 164 e n. 161 del foglio 56, non accatastato a Catasto dei Fabbricati;

**Confini:**

L'immobile confina a NNW, WSW e SSE con catasto terreni foglio 56 particella 1010, ove è incluso, mentre a ENE con catasto dei terreni, foglio 56, particella 165;

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010, non risulta censito a Catasto dei Fabbricati, derivante da accorpamento dei beni censiti a catasto dei terreni foglio 56, particelle 162, 161 e 164.

**Stato Occupazione:**

L'immobile si ritiene sia in uso da parte della proprietà.

- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010 – area libera di pertinenza degli edifici e con presenza di area dehor, piscina e parcheggio; presenza degli impianti di scarico acque piovane e nere con fosse settiche imhoff, e accessi agli immobili sopra riportati;

**Confini:**

Il terreno (ente urbano) censito a catasto dei terreni, foglio 56, particella 1010 e che rappresenta l'area libera che contiene gli edifici di cui ai subalterni 1, 3 e 4 del medesimo foglio, oltre al fabbricato rurale non censito a catasto dei fabbricati descritto sopra, confina a NNW con strada vicinale pubblica (mulattiera), a SW con foglio 56 particella 158, a SSW-SSESE con foglio 56, particelle 159, 163 e 165, a E con foglio 56 particella 165.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 1010, non risulta censito a Catasto dei Fabbricati, derivante da accorpamento dei beni censiti a catasto dei terreni foglio 56, particelle 162, 161 e 164.

**Stato Occupazione:**

L'immobile si ritiene sia in uso da parte della proprietà.

- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 116, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 29 (29 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale;
- Catasto dei Terreni, Foglio 56, Particella 464, Fabbricato Rurale, Consistenza Centiare 25 (25 metri quadrati), collabente, senza rendita catastale.

**Prezzo base d'asta - Lotto secondo: € 189.713,25 (Euro Centottantanovemilasettecentotredici/25)**

**Offerta minima: € 142.284,94 (Euro Centoquarantaduemiladuecentoottantaquattro/94)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Fondo spese a carico dall'aggiudicatario:** pari al 15% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1000,00 (mille/00).**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU, Dott. Giuseppe Errera datata 20/05/2018, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili e terreni oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

#### **AVVISA ALTRESI'**

- che il custode dell'immobile è So.Ve.Mo. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 - Genova, dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 12 - Tel 010/5299253 cell. 392/9279504;
- che per la prenotazione on line delle visite occorre contattare il custode giudiziario esclusivamente ai seguenti recapiti: immobiliare@sovemo.com oppure visitegenova@sovemo.com .
- che gli interessati hanno diritto di esaminare il lotto di vendita previa richiesta che va formulata mediante il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode (art. 560, c. 5 c.p.c.);
- che fermo restando quanto sopra, per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso lo studio del Delegato al numero di telefono 010 530071.

#### **DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

##### **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto interessato, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta"; sarà comunque possibile contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help.fallco.it per assistenza;  
oppure
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita in Genova Via Cesarea 2/44 (previo appuntamento telefonico al n. 010 530071)
- Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) .

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore

invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al sottoscritto delegato alla vendita non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione per il singolo lotto**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, nonché a titolo di fondo spese una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, tramite:

- offerente telematico: n. 2 bonifici bancari sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. *codice IBAN: "IT69S 03069 11885 100000001972" intestati a: "procedura esecutiva immobiliare n. 980/2014 causale: "versamento cauzione per vendita del Sig." e "fondo spese offerente Sig."*.
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura Esecutiva n. 980/2014 lotto n. - c/o Dott. Monica Zaffaina".

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno feriale precedente alla vendita entro le ore 12.00.

**Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta (al netto degli eventuali oneri bancari).

Per l'offerente cartaceo, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante la restituzione degli assegni circolari non trasferibili allegati all'offerta, direttamente al termine delle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

**All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare non trasferibile);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
  - o presentatore;
  - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

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. (e meglio sotto precisato).

**3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara per ogni singolo lotto sarà effettuato nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria, 1 – Piano III – aula 46).

Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso la sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria, 1 – Piano III – aula 46);

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) 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 buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 120 secondi da ogni precedente rialzo.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

- Modalità di rilanci in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 1.000,00 (mille/00); trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario 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).

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

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

#### **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:



- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura esecutiva di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo al delegato alla vendita entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A. se dovuta, imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

**N.B. Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve**

**essere dato ad agenzie immobiliari.**

### **7 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Genova.

### **8 - Pubblicazione e pubblicità**

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sul sito internet [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it);
- pubblicazione sul sito internet [www.genovaoggi notizie.it](http://www.genovaoggi notizie.it);
- pubblicazione sui siti internet gestiti da Manzoni 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);

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Genova, lì 14/07/2019

Il Delegato alla Vendita

Dott. Monica Zaffaina