



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Esecuzione Immobiliare N. 23/2018 Reg. Es. Imm.**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE IN MODALITÀ SINCRONA MISTA**

L'Avv. Alessandro Paolo Spinelli, professionista delegato nella procedura esecutiva in intestazione, con studio in Genova (GE), Salita Salvatore Viale, civico n. 5, interno n. 2, scala sinistra,

\*\*\*\*\*

- Vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova Dott. Rosario Ammendolia in data 13 aprile 2018 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- Letto l'elaborato peritale stilato dall'esperto incaricato Geometra Roberto Ombrina in data 13 marzo 2018 che ha valutato la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto del procedimento per espropriazione forzata in intestazione Euro 69.000,00= (sessantanovemila/00);
- Ritenuto che l'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione ha determinato, con la prefata ordinanza ex art. 591 *bis* c.p.c., che il prezzo da porsi a base d'asta sia quello risultante dalla relazione di stima;
- Letto il Decreto Legge 27 giugno 2015 n. 83 coordinato con la Legge di conversione 6 agosto 2015 n. 132;
- Considerato l'esito infruttuoso dell'esperimento di vendita senza incanto del 20 Settembre 2018 con prezzo fissato in Euro 69.000,00= (sessantanovemila/00);
- Considerato, altresì, l'esito infruttuoso dell'esperimento di vendita senza incanto del 1° Febbraio 2019 con prezzo fissato in Euro 51.750,00= (cinquantunomilasettecentocinquanta/00);
- Letta l'ordinanza pronunciata in data 8 luglio 2019 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione all'esito del tentativo di vendita esperito in data 28 giugno 2019 con la quale è stata disposta nuova vendita al medesimo prezzo base;
- Rilevato, infine, che in ragione dell'esito dei precedenti incanti ed in ossequio alla prefata ordinanza dell'8 luglio u.s. occorre procedere ad un ulteriore esperimento di vendita al medesimo prezzo base del precedente tentativo;

**A V V I S A**

che il giorno **mercoledì 5 febbraio 2020 alle ore 13:30**, nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 46) sarà posto in **vendita senza incanto in modalità sincrona mista** il seguente immobile:

**LOTTO UNICO: Piena Proprietà dell'immobile ad uso negozio**, sito nel Comune di Genova (GE), Via Prè, civici n. 189-191 rossi, composto da zona vendita e retro bottega, disposto su due piani. L'immobile sviluppa una superficie commerciale pari a circa mq

82,00 e confina a Nord con muri divisorii verso locali piano terra Vico delle Monachette, ad Est con muri divisorii su negozio civico 187 rosso e perimetrali su cavedio, a Sud con muri perimetrali su Via Prè, ad Ovest con muri divisorii su atrio condominiale civico 61 nero di Via Prè. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE), con i seguenti dati identificativi e di classamento: Sezione Urbana GEA - Foglio 79 - Mappale 148 - Subalterno 2 - Zona Censuaria 1A - Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza 54,00 mq - Superficie Catastale 88,00 mq - Rendita Catastale € 811,56.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Come riportato nell'elaborato peritale, al quale espressamente si rinvia, il negozio risulta attualmente occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso commerciale della durata di anni 6 con decorrenza 1° gennaio 2018 e scadenza prefissata al 31 dicembre 2024. Il contratto si rinnova tacitamente per altri 6 anni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 3.600,00 (tremilaseicento/00). Il contratto *de quo* risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova in data 21 febbraio 2018, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento eseguita con nota del 17 gennaio 2018.

**REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:** Come riportato nella relazione di stima, alla quale opportunamente si rinvia, la planimetria catastale rispecchia lo stato attuale dei luoghi. Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 3 dicembre 2015, il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione dell'impianto urbano-storico AC-CS.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** L'Attestato di Prestazione Energetica n° 9625 redatto dall'esperto incaricato Geometra Roberto Ombrina in data 12 marzo 2018 e scadente il 12 marzo 2028, classifica l'immobile in classe energetica D.

Per quanto concerne le spese condominiali insolute nonché la descrizione dettagliata dell'unità immobiliare, si rinvia espressamente alla relazione di stima di cui sopra, pubblicata a norma di legge sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) e [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it), che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

**Prezzo base: LOTTO UNICO € 38.812,50 (trentottomilaottocentododici/50).**

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 29.109,37 (ventinovemilacentonove/37).**

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in € 2.000,00 (duemila/00).**

Le offerte cartacee di acquisto, redatte in bollo da € 16, dovranno essere presentate in busta chiusa dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno martedì 4 febbraio 2020, previo appuntamento, presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Genova (GE), Salita Salvatore Viale, civico n. 5, interno n. 2, scala sinistra, telefono 3423553085, e-mail [avvocatospinelli@virgilio.it](mailto:avvocatospinelli@virgilio.it).

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. L'offerta, a pena di invalidità, deve essere sottoscritta personalmente dallo stesso offerente, il quale deve anche essere presente all'apertura delle buste, ai fini dell'eventuale successiva gara tra i vari offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura *ad hoc*, il quale potrà, in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 571 comma 1° e 579 ultimo comma c.p.c., fare anche offerta per persona da nominare. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;**
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'attestazione di prestazione energetica;
- e) copia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- f) visura CCIAA, per le imprese.

All'offerta cartacea deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile od un vaglia postale intestato a "Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 23/18", per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione.

Le offerte telematiche devono essere presentate nei modi e termini meglio descritti nelle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

**La mancata allegazione del deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.**

**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.**

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile.**

**Oneri Fiscali:** Tutti gli oneri fiscali e ogni altra spesa sono posti a carico dell'aggiudicatario unitamente alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e relative spese generali, fatte salve le spese accessorie per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura.

**Per la visita dell'immobile e per ogni ulteriore informazione contattare il Custode Giudiziario SO.VE.MO. S.r.l. al n. 010.5299253.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Genova, 31 ottobre 2019

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessandro Spinelli

---

## CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

---

### REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ CARTACEA:

- CHI PUÓ PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.
- COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa e dovranno essere consegnate direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato, a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.
- COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo avvocato munito di procura *ad hoc* (procura da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente nell'ipotesi di offerta unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.  
La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il giorno 5 febbraio alle ore 13:30 presso l'aula 46 il Professionista delegato 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 ad Euro 29.109,37, presentate entro le ore 13:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
  - OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro 29.109,37 o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Qualora l'unica offerta pervenuta sia pari o superiore ad Euro 38.812,50 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra Euro 38.812,50 ed Euro 29.109,37 l'offerta è accolta salvo che:
  1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
- 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 29.109,37 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. La misura minima del rialzo è pari ad euro 2.000,00.

• **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, unitamente all'importo necessario a far fronte agli oneri di trasferimento pari al **15% del prezzo di aggiudicazione**, sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà all'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 di agosto e non è prorogabile.**

**L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento come previsto dal comma 5 dell'art. 41 del D. Lgs. 385/93 dovrà versare direttamente alla Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa derivante dal mutuo fondiario.**

**L'eventuale prezzo residuo dovrà essere versato al delegato nel medesimo termine.**

• **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario che intende 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 saldo prezzo;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/2008 n. 37, 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.

La piena proprietà dell'unità immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese della procedura.

L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà eseguita a cura del Custode Giudiziario So.Ve.Mo. Srl  
**CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

**Il Tribunale non si avvale di mediatori, nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad Agenzie Immobiliari.**

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

• **PER VISITARE L'IMMOBILE:** Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai sottostanti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.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, tel. 010.5299253, e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com).

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

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ TELEMATICA:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 13:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica.

• **REGISTRAZIONE AL PORTALE DELLE VENDITE TELEMATICHE -  
PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta- esplicito consenso del 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.

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. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o 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 e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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 la cauzione secondo le modalità stabilite nell'avviso di vendita 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 definitivamente dal portale stesso in modo segreto.

• VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT36/M/03332/01400/000000961140** con la seguente causale: PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 23/2018 con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico 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.

• ASSISTENZA:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

• PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **Astalegale.net** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via

telematica un invito a connettersi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

• **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** Qualora l'unica offerta pervenuta sia pari o superiore ad Euro 38.812,50 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra Euro 38.812,50 ed Euro 29.109,37 l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

• **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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 29.109,37, 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. La misura minima del rialzo è pari ad euro 2.000,00.

• **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, unitamente all'importo necessario a far fronte agli oneri di trasferimento pari al **15% del prezzo di aggiudicazione**, entrambi sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con distinti assegni circolari, vaglia postali o bonifici bancari purché le somme pervengano nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali

restando in facoltà all'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 di agosto e non è prorogabile.**

**L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento come previsto dal comma 5 dell'art. 41 del D. Lgs. 385/93 dovrà versare direttamente alla Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa derivante dal mutuo fondiario.**

**L'eventuale prezzo residuo dovrà essere versato al delegato nel medesimo termine.**

• **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario che intende 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 saldo prezzo;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/2008 n. 37, 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.

La piena proprietà dell'unità immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese della procedura.

L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà eseguita a cura del Custode Giudiziario So.Ve.Mo. Srl  
**CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

**Il Tribunale non si avvale di mediatori, nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad Agenzie Immobiliari**

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

• **PER VISITARE L'IMMOBILE:** Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai sottostanti indirizzi:  
<https://pvp.giustizia.it>;  
<https://venditepubbliche.giustizia.it>;  
<http://portalevenditepubbliche.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, tel. 010.5299253, e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com).

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

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento per la vendita cartacea.

---

### PUBBLICITÀ LEGALE

---

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) Inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- b) Inserimento nei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) e [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it), unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.
- c) Pubblicità aggiuntiva porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nella cassetta delle lettere a cura di [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it).