OLGA RUSSO
Dottore Commercialista
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89
e.mail:*olga.russo@studiobenzi.com*
pec:*olga.russo@pec.commercialisti.it*

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.E. N. 321/2018

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Olga Russo con studio in Genova, Via Ippolito d'Aste 3/11 sc. Ds.

DISPONENDO

- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.;
- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 16 novembre 2018;
- visto l'elaborato peritale redatto dal CTU Arch. Marenco Ilaria predisposto in data 1 ottobre 2018 ed allegato al presente avviso di vendita a cui si rinvia;
- considerato che è andato deserto il primo tentativo di vendita, tenutosi in data 19 giugno 2019;

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto, dando applicazione dell'art. 41 D.Lvo 385/93.

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO:

Appartamento ubicato a Genova, Via Stefanina Moro, edificio 47, interno 32, piano 5 e composto da un ingresso cieco che continua in un corridoio di distribuzione, un piccolo ripostiglio al quale si accede dal corridoio, un disimpegno posto al termine del corridoio stesso, una camera singola, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera doppia.

Superficie lorda abitazione:	mq. 92,00
Superficie lorda balcone scoperto:	mq. 16,00
Superficie convenzionale complessiva:	**mq. 96,00**

Confini:

- A nord-est: vano scale condominiale;
- A sud-est: distacco con altro condominio di Via Stefanina Moro e altra unità immobiliare;
- A sud-ovest: distacco con altro condominio di Via Stefanina Moro;
- A nord-ovest: altra unità immobiliare

Dati catastali:
Censito al Catasto Fabbricati Sez GED, foglio 38, particella 588, sub 32, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 96, rendita euro 710,13.

Stato di possesso dei beni:
L'immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutato (di fatto si considera libero, come meglio precisato a pag. 9 dell'elaborato peritale).

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
Saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di esecuzione, come anche dettagliatamente elencate a pagina 10 e succ. dell'allegata perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Si rinvia a quanto esposto nell'elaborato peritale.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:
Si rinvia a quanto indicato alle pagine 10 e 11 dell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita.
L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Certificazione energetica:
Indice Prestazione Energetica Globale 66,04 kWh/mq anno classe energetica D, codice identificativo n° 07201834400– validità fino al 28.09.2028.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia redatta dal CTU Arch. Marenco Ilaria pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it e www.genova.repubblica.it che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne

l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

* * * * *

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, provvedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it*, mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al Delegato alla vendita.

AVVISA

- che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **29 novembre 2019** presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle **ore 14,30**, al prezzo di **Euro 73.875,00.**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad **Euro 55.406,25** (come da condizioni sotto riportate).

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta.
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 e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.
La misura minima di ciascun rilancio è pari a euro 1.000,00. Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.
La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.
Il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

- COME PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** da depositare 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 anche essere persona diversa dall'offerente -, del nome del Professionista delegato e della data della vendita).

L'offerente dovrà depositare la propria offerta, in regola con la marca da bollo, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, possibilmente previo appuntamento telefonico.**

- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e mail), l'indicazione del codice fiscale, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Non sarà possibile

intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c..

Precisazioni.

a. 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).

b. In caso di offerta presentata per nome e per conto di una Società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente.

c. 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.

d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. Alla stessa dovranno essere allegati i documenti di identità di tutti gli offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente alla gara potranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile, con specifica autorizzazione a formulare eventuali offerte in aumento.

e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

f. Le offerte possono essere presentate 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.

3. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta.

4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

5. Il termine di pagamento del prezzo, non superiore a 60 giorni non è mai prorogabile.

6. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di

offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno valida, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 c. 2 DM 32 del 26.2.2015)

7. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima e del relativo certificato energetico.

8. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

- VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile,** intestato al "***Tribunale di Genova - RGE n. 321/2018***", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

Il giorno **29 novembre 2019**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle **ore 14,30**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.

Gli offerenti dovranno partecipare personalmente alla gara salvo il caso della delega al procuratore legale per persona da nominare a norma degli artt. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c.

L'Offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa che:

I. 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 maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
II. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
III. È richiamato il punto 2. lett. d) sopra esposto per il caso di pluralità di offerenti.

- OFFERTE VALIDE: Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e comunque pari o superiori ad **Euro 55.406,25** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

- OFFERTE INEFFICACI: Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suddetto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita (e quindi ad **Euro 55.406,25**) o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Se l'unica offerta è pari o superiore ad **Euro 73.875,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 55.406,25** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **Euro 73.875,00** l'offerta sarà accolta salvo che:
  1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **Euro 55.406,25,** non si darà 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.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 D.Lvo 385/93 dovrà versare direttamente al creditore fondiario Isp CB Ipotecario Srl (del quale la società Intesa SanPaolo Group Services Società Consortile per Azioni è procuratrice), **entro 60 giorni dall'aggiudicazione** la parte di prezzo corrispondente al credito dello stesso per capitale, interessi, accessori e spese di procedura. L'eventuale ulteriore saldo prezzo dovuto (pari alla seguente differenza: prezzo aggiudicazione - cauzione già versata - pagamento al creditore fondiario), dovrà invece essere invece corrisposto nello stesso termine sul conto corrente intestato a: "***Tribunale di Genova E.I. 321/2018***", IBAN: IT54 I010 0501 4000 0000 0008 435.

Si precisa inoltre che:

1) Il termine di 60 giorni cui sopra è inderogabile.
2) Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti, si considereranno validamente

compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payements) il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura.
3) Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

a. 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 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;

b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, nonché una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "*Tribunale di Genova E.I. 321/2018* ", IBAN: IT54 I010 0501 4000 0000 0008 435, in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti, si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payements) il cui importo risulterà disponibile sul conto della Procedura entro il termine suddetto;

c. Qualora l'aggiudicatario non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista Delegato riferirà al GE per gli opportuni provvedimenti del caso;

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

e. 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. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di 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;

f. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO;

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

h. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: 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 Istituto Vendite Giudiziarie**, Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299252.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, utilizzando per la compilazione guidata dell'offerta telematica esclusivamente il modulo web denominato "*Offerta telematica*" predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale *http://pvp.giustizia.it.*

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

- COME PRESENTARE L'OFFERTA: REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al modulo web "offerta telematica" predisposto dal

Ministero della Giustizia e presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale http://pvp.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it*.

In particolare, il soggetto interessato deve 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.

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 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, che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo *http://pst.giustizia.it* nella sezione "*Pagamento di bolli digitali*".

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, se manca la cauzione da versarsi con le modalità sopra indicate e stabilite nell'ordinanza di delega e/o se presente in misura inferiore rispetto al decimo del prezzo offerto.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 /2015 tra cui:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.

2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e mail), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi all'udienza fissata per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c..

Precisazioni.

a. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare allegato in copia;

b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente.

c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia.

d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. Alla stessa dovranno essere allegati i documenti di identità di tutti gli offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente alla gara (con le modalità di seguito riportate) potranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile, con specifica autorizzazione a formulare eventuali offerte in aumento.

e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra già detto. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

f. Le offerte possono essere presentate 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.

3. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
4. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
5. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
6. L'indicazione del referente della procedura;
7. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
9. Il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione mai prorogabile;
10. L'importo versato a titolo di cauzione;
11. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, la specifica indicazione che il bonifico è realizzato con la modalità di bonifico istantaneo (istant payements);
12. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
13. 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;
14. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno valida, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 c. 2 DM 32 del 26.2.2015);
15. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima e del certificato energetico.

- <u>VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE</u>

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare: l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario**

sul conto le cui coordinate sono: IBAN: IT54 I010 0501 4000 0000 0008 435 con la seguente causale: *Tribunale di Genova Es. Imm. RGE 321/2018.*

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla Procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Pertanto in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, si considereranno validamente compiuti **solo** i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payements), a condizione che gli stessi risultino visibili sul conto della Procedura entro le ore 8,00 del giorno fissato per la gara.

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 al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 oppure al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 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.

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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

COME PARTECIPARE ALLA GARA.

Il giorno **29 novembre 2019**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle **ore 14,30**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute in via telematica. Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art 579 e 583 c.p.c..

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa inoltre che:

1. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è 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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.
2. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo.

- OFFERTE VALIDE: Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e comunque pari o superiori ad **Euro 55.406,25** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

- OFFERTE INEFFICACI: Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suddetto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita (e quindi ad **Euro 55.406,25**) o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Se l'unica offerta è pari o superiore ad **Euro 73.875,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 55.406,25** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **Euro 73.875,00** l'offerta sarà accolta salvo che:
  1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **Euro 55.406,25,** non si darà 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.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 D.Lvo 385/93 dovrà versare direttamente al creditore fondiario Isp CB Ipotecario Srl (del quale la società Intesa SanPaolo Group Services

Società Consortile per Azioni è procuratrice), **entro 60 giorni dall'aggiudicazione** la parte di prezzo corrispondente al credito dello stesso per capitale, interessi, accessori e spese di procedura. L'eventuale ulteriore saldo prezzo dovuto (pari alla seguente differenza: prezzo aggiudicazione - cauzione già versata - pagamento al creditore fondiario), dovrà invece essere invece corrisposto nello stesso termine sul conto corrente intestato a: "*Tribunale di Genova E.I. 321/2018*", IBAN: IT54 I010 0501 4000 0000 0008 435.

Si precisa inoltre che:
1) Il termine di cui sopra non è derogabile.
2) Le somme devono pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro i termini sopra indicati. Pertanto in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti si considereranno validamente compiuti **solo** i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantanei (istant payements), il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura, entro la scadenza del suddetto termine.
3) Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

a. 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 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;

b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, nonché una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "*Tribunale di Genova E.I. 321/2018*", IBAN: IT54 I010 0501 4000 0000 0008 435, in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payements) il cui importo risulterà disponibile sul conto della Procedura entro il termine suddetto;

c. Qualora l'aggiudicatario non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista Delegato riferirà al GE per gli opportuni provvedimenti del caso;

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

e. 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. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di 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;

f. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO;

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

h. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: 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 Istituto Vendite Giudiziarie**, Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299252.

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

Genova, 7 agosto 2019

Il Professionista delegato
Dott.ssa Olga Russo