

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.E. n. 429/2017

2° Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Fabio Bajetto, con studio in Genova via XX Settembre n. 20 int. 81, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. in data 05 Giugno 2018 nel procedimento esecutivo n° 429/2017 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c;

- Vista l'ordinanza ex artt. 569 e 591 bis c.p.c. del G.E. del 5 Giugno 2018,
- Vista l'applicazione dell'art. 41 T.U.B.

AVVISA

che il giorno **03 Dicembre 2019 alle ore 16,30** presso il Tribunale di Genova Aula 46, piano 3 (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1) avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita telematica sincrona a partecipazione mista senza incanto e l'eventuale gara fra gli offerenti ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c., 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32, dell'immobile pignorato, come di seguito identificato:

Lotto unico. Appartamento sito in Genova via Cornigliano n. 8 int. 3

Dati catastali. L'immobile è censito al censito al N.C.E.U. Sezione: COR; Foglio: 80; Mappale: 65; Subalterno: 4; Zona Censuaria: 1A; Categoria: A/3; Classe: 4; Consistenza: 5 vani; Rendita: R.C. Euro 464,81:

Confini dell'abitazione. L'unità espone le seguenti coerenze:

Confini: **a nord-est** : con muro perimetrale su Via Cornigliano; **a sud-est** : con muro perimetrale verso distacco con Civ. 6 di Via Cornigliano; **a sud-ovest** : con muro perimetrale su distacco e strada verso Villa Bombrini; **sotto**: con appartamento int. 2; **sopra**: con appartamento int. 4.

Regolarità catastale. La planimetria depositata agli atti del “*Catasto Fabbricati*”, già “N.C.E.U.”, datata 30.12.1939 **non riproduce correttamente** la situazione attuale in quanto è stata ricavata una camera realizzando una tramezza nei pressi dell'ingresso, pertanto non può essere confermata la regolarità catastale.

Descrizione. All'edificio condominiale si accede da Via Cornigliano, è composto da copertura piana a terrazza praticabile ma non pavimentata e non ha subito di recente interventi di

manutenzione visibili. Il caseggiato ha interamente destinazione residenziale, è articolato su sette piani fuori terra ed uno seminterrato, si articola in un'unica scala che serve tutti i piani e delle normali utenze (T.V., telefono, citofono, ecc.). L'ingresso al palazzo avviene tramite un portone da cui si accede a un piccolo atrio; la scala è in scarso stato di manutenzione: le pedate e le alzate sono in marmo bianco; le pareti sono intonacate e tinteggiate di verde fino a circa m 1,30 da terra, la restante porzione è tinteggiata bianca come il sotto rampa ed il soffitto; la ringhiera è in ferro con corrimano in legno, quanto sopra riportato si presenta in scarso stato di conservazione. **L'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita** è posta al **piano terzo** dell'edificio ed è costituita da un appartamento composto da n. 4 vani utili (n. 3 camere, cucina/soggiorno) e n. 3 vani accessori (disimpegno, bagno e ripostiglio) è esposta a nord-est. **Superficie.** Dai rilievi risultanti dalla perizia del Geom. Arnoldo Juvara. L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile misurata di **mq 72,10** circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a **mq 84,86** circa, è presente un balcone della superficie di **mq 2,14**, l'U.I. ha altezza netta interna di **m 3,25**.

APE. Attestato di certificazione n. 18932 del 21/05/2018, classe energetica G

Stato di occupazione. L'immobile è occupato dagli esecutati.

Situazione urbanistica e catastale. Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'abitabilità, nonché la descrizione dettagliata del bene, si rimanda alla relazione di stima del CTU Geom. Arnoldo Juvara, pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi ed ulteriori vincoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso e che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

A riguardo si segnala che nonostante accessi presso gli Uffici dell'Archivio Progetti del Comune di Genova, non è risultato reperibile alcun progetto riferito all'U.I. ed al caseggiato di cui essa fa parte, per cui non si è in grado di pronunciarsi sulla regolarità urbanistica. La planimetria catastale, ragionevolmente risalente all'epoca di costruzione, non è conforme allo stato attuale dei luoghi. Si ritiene che dette opere siano state, con tutta probabilità, realizzate successivamente al **1° Gennaio 2005** e, non essendo in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, non avendo comportato aumento delle superfici utili, né modifiche della destinazione d'uso, possono essere

regolarizzate ai sensi **dell'Art. 6 del D.P.R. N. 380 del 2001**. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.6, D.P.R. n° 380 del 2001 depositando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria per lavori già interamente eseguiti, presso il Comune di Genova preceduta dal versamento della sanzione amministrativa di **€ 1.000,00**, e corredata di elaborati grafici, relazione descrittiva delle opere e della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori e ricevuta di avvenuta presentazione dell'aggiornamento catastale.

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.

Prezzo Base. € 37.500,00 (euro trentasettemilaecinquencento/00).

Offerta minima. € 28.125,00 (euro ventoottomilacentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione. Pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

Pagamento del prezzo. In caso di aggiudicazione il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata in bollo, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 12.00 del giorno feriale antecedente a quello sopra fissato per l'udienza di vendita** in busta chiusa presso lo Studio del sottoscritto in Genova, Via Venti Settembre n. 20 int. 81 (3° piano), previo appuntamento telefonico al numero 010.5956121 ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata.

Nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, l'accredito delle somme sul conto corrente della Procedura dovrà avvenire entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza degli offerenti e del sottoscritto che le inserirà nella piattaforma www.astetelematiche.it; le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal sottoscritto delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il sottoscritto provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che avranno invece formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al sottoscritto delegato alla vendita nel giorno e nel luogo sopra indicato.

L'eventuale gara si svolgerà con rilanci minimi di Euro 1.000,00 (mille|00) formulati in via telematica o di persona davanti al sottoscritto a seconda della modalità di presentazione dell'offerta iniziale.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà con modalità diversa da quelle di seguito indicate od oltre i termini previsti, se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato e se la cauzione prestata dall'offerente sarà inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

La perizia - del perito nominato Geom. Arnoldo Juvara - con gli allegati è disponibile sul sito www.astegiudiziarie.it o presso il Custode.

La perizia DEVE essere consultata dagli offerenti per ogni miglior descrizione dell'immobile e, in particolare, per la sua regolarità edilizia, urbanistica e catastale, per ogni onere o peso a qualsiasi titolo su di esso gravante e per l'eventuale loro cancellazione.

La custodia dell'immobile è affidata alla SO.VE.MO, al numero 010/5299253.
N.B. - La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'incanto sono regolate dalle istruzioni di seguito riportate.

Genova, lì 01 Ottobre 2019

Il Professionista Delegato
Avv. Fabio Bajetto

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

TELEMATICHE SINCRONE A PARTECIPAZIONE MISTA

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta cartacea di acquisto deve essere presentata, entro il termine sopra indicato, presso lo Studio del Delegato Avv. Fabio Bajetto in Genova Via Venti Settembre n. 20 int. 81, previo appuntamento telefonico al numero 010.5956121. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta (previa sua identificazione) che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. L'offerta d'acquisto in bollo (Euro 16,00) è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III c.p.c. e dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile o, se si tratta di persona giuridica, la ragione sociale, il codice fiscale e la partita iva, la sede ed il nominativo del legale rappresentante. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale, dovrà indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Se l'offerente è coniugato ed è in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge che potrà rendere la dichiarazione ex art. 179 del codice civile per l'esclusione dell'immobile dalla comunione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica. Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno

l'offerta deve essere sottoscritta dal Tutore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica.

b) L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.

c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

e) i dati identificati del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del prezzo offerto, che non deve essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta (art. 572 c.p.c.);

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

h) il termine per il versamento del saldo pezzo (in ogni caso non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

j) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tale incombenza;

k) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (*ex art. 174 disp. att. c.p.c.*);

L'offerente dovrà depositare insieme all'offerta, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato "Esecuzione Immobiliare R.E. n. 429/2017" di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente /dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti in seguito elencati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta d'acquisto telematica (con i relativi allegati) dovrà essere inviata all'indirizzo PEC

del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 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 tale caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32 del 2015 tra cui:

a) – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile o, se si tratta di persona giuridica, la ragione sociale, il codice fiscale e la partita Iva, la sede ed il nominativo del legale rappresentante. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. 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. Se offerente è coniugato ed è in regime comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge che potrà rendere la dichiarazione ex art. 179, del codice civile per l'esclusione dell'immobile dalla comunione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite

posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- b)** - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c)** - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d)** - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e)** - l'indicazione del referente della procedura;
 - f)** - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - g)** - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto a prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta;
 - h)** – il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - i)** - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - j)** - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k)** - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l)** - 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;
 - m)** - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 429/2017 e segnatamente **“Esecuzione Immobiliare R.E. n. 429/2017”** al seguente IBAN **IT51M0101501400000070674352** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale *“Procedura Esecutiva R.E. n. 429/2017 lotto unico, versamento cauzione”*, **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio *“Pagamento di bolli digitali”* presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”*.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- in caso di offerta cartacea, un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura esecutiva di importo pario al deposito cauzionale (10% del prezzo offerto) di cui sopra;
- in caso di offerta telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- 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, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copie autentiche del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e la documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** (anche se di identico importo) si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto, se identico, o su quello più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte quelle ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta

sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 1)- maggior importo del prezzo offerto;
- 2) -a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- 3)-a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo
- 4)- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea SpA, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al Delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante accredito sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge,

comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione ex art. 587 c.p.c. ed artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio. Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal Delegato. Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 60 giorni all'esito della gara.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno

dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della Procedura. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio o presso l'aula n. 46 del terzo piano del Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1, Genova. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Professionista delegato Avv. Fabio Bajetto in Genova Via Venti Settembre n. 20 int.81 (telefono: 010.5956121 fax: 010 2474069 email: fabio.bajetto@tiscali.it e pec: fabio.bajetto@ordineavvgenova.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586.20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nei documenti allegati, con particolare riferimento alla relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. con:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia,
- pubblicazione, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;

- pubblicazione per estratto sul quotidiano e/o sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato e a spese del creditore precedente.

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

Genova, lì 01 Ottobre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Fabio Bajetto