

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI - IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

2[^] ASTA

nella procedura esecutiva immobiliare

R. E. I. N. 144/2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Bonino Roberto

Il sottoscritto **Avv. Marelli Andrea** (c.f.: MRLNDR64B16D969G), iscritto all'Albo degli Avvocati del Foro di Genova, con studio in Genova Via Cesarea civ. n. 5 int. n. 15 p. V, professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. nonché custode giudiziario, giusto provvedimento datato 16/10/2018, alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva indicata in epigrafe

AVVISA

che **il giorno**

19 (diciannove) FEBBRAIO 2020 alle ore 14:00

presso il Tribunale di Genova – piano III - aula 46 – postazione B (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1) avrà luogo la deliberazione sulle offerte sia cartacee che telematiche per la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché del D.M. N. 32/2015, procedendo all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene di cui *infra* con la precisazione che le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e da quest'ultimo inserite nella piattaforma WWW.ASTETELMATICHE.IT, mentre quelle presentate con la modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica WWW.ASTETELMATICHE.IT.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando nel luogo e nell'ora suindicati nanti al professionista delegato, coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

In caso di più offerte si procederà alla gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dell'immobile pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima datata 14/09/2018 a firma del perito estimatore Geom. Andrea Olita, e più precisamente:

LOTTO UNICO

Descrizione sommaria del bene

Intero e pieno diritto di proprietà di appartamento di tipo popolare in Genova facente parte del caseggiato distinto con il civico n. 64 (sessantaquattro) scala D di Via Bolzaneto contraddistinto con l'interno n. 86 (ottantasei) posto al piano terra, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio e disimpegno.

La superficie commerciale lorda complessiva dell'u.i. è di mq. 47,⁵⁴ ca..

L'appartamento è privo di riscaldamento in classe energetica G - Indice di Prestazione Energetica Globale 184.83 kwh/mq. anno, come risulta dal Certificato Energetico n. 30622/218 del 23/08/2018 con scadenza 23/08/2028 predisposto dal Geom. Andrea Olita.

Confini:

a nord con muri perimetrali verso Salita Brasile, ad est con muri divisorii con appartamento int. 90 sc. D, a sud con muri divisorii con vano scala ed atrio scala D e con l'appartamento int. 85 sc. D, ad ovest con muri divisorii con appartamento int. 85 sc. D.

Dati catastali:

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sez. BOL – fg. 18 – mapp. 196 – sub. 87 – z.c. 3 - piano T – categoria A/4 - classe 3 - composto da vani 3,5 – sup. catastale: Totale 47 m² – Totale escluse aree scoperte: 47 m² - rendita: Euro 180,76.

Situazione edilizia, urbanistica e catastale:

Per quanto concerne l'abitabilità, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale e comunque la descrizione più precisa e dettagliata del bene si rimanda alla **relazione di stima** del perito estimatore Geom. Andrea Oliva pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo www.pvp.giustizia.it e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.oggi notizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it e www.genova.repubblica.it.

E' **ONERE** dell'offerente consultare la relazione di stima 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.

Le difformità catastali riscontrate dal perito [cfr. pag. 6 relazione di stima] dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 cura e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 c. 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Stato di occupazione del bene:

L'appartamento, come indicato nella relazione di stima, risulta occupato dalla stessa parte esecutata ed è, quindi, da considerarsi libero, dovendo la procedura provvedere alla liberazione.

Valutazione perito estimatore:

Euro 21.000,00 (ventunmila/00).

Valutazione del bene ad opera del perito estimatore e prezzo base 1^ asta già tenutasi.

Prezzo base d'asta:

Euro 15.750,00 (quindicimilasettecentocinquanta/00).

Se l'offerta è pari o superiore a detto importo, la stessa sarà senz'altro accolta, salvo non si debba far luogo alla gara in presenza di più offerte ritenute valide.

Offerta minima ex art. 572 c. 3 c.p.c.:

Euro 11.812,50 (undicimilaottocentododici/50).

Ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c. è consentito presentare offerte inferiori rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (ovvero prezzo base dedotto il 25% oppure 75% del prezzo base).

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta nel suddetto limite, il professionista delegato può dar luogo alla vendita allorché ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di più offerte ritenute valide, gli

offerenti verranno immediatamente invitati ad una gara partendo dall'offerta più alta.

Non saranno considerate valide le offerte pervenute inferiori di un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

Cauzione:

pari almeno al 10% del prezzo offerto.

La cauzione verrà imputata in conto prezzo per chi si renda aggiudicatario, salva l'ipotesi in cui lo stesso non provveda a versare il saldo prezzo nei termini; in tal caso ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con decreto del Giudice verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione con conseguente perdita della cauzione che verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa.

A chi non si aggiudicherà il bene, la cauzione verrà restituita.

Rilancio minimo in caso di gara:

Euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che in fase di rilanci - per i quali viene fissato il tempo di tre minuti sia per coloro che presenziano di persona che per quelli che partecipano in via telematica - non è consentito il rilancio di importi con decimali.

Irrevocabilità dell'offerta

A norma dell'art. 571 c. 3 c.p.c. l'offerta di acquisto è **IRREVOCABILE** fino alla data fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Termine presentazione offerte

Le offerte di acquisto devono pervenire **ENTRO LE ORE 12:00 DEL 18 FEBBRAIO 2020** secondo le modalità di cui alle successive disposizioni.

Termine versamento saldo prezzo

Il termine per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario è di giorni 60 dall'accoglimento dell'offerta, salva la facoltà di indicare nell'offerta un termine inferiore.

Avvertenze / precisazioni

Si precisa che il Tribunale e il professionista delegato **NON** si avvalgono di mediatori e/o agenti e/o agenzie immobiliari e pertanto **NESSUN COMPENSO PER MEDIAZIONE** dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario a carico del quale sarà posto il compenso del professionista delegato, come disposto dall'art. 2 c. 7 D.M. N. 227/2015.

Visite dell'immobile

Per prendere visione dell'immobile è necessario rivolgersi al custode giudiziario nella persona del sottoscritto **Avv. Marelli Andrea** secondo quanto precisato nelle disposizioni che seguono nella parte: *VISITE DELL'IMMOBILE*.

*** **

Ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero, per quanto riguarda l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso il Tribunale di Genova come indicato nel presente avviso.

*** **

Ulteriori e più precise informazioni circa la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto si rimanda alle disposizioni che seguono.

*** **

Il sottoscritto professionista delegato nonché custode giudiziario **Avv. MARELLI Andrea** è a disposizione per ulteriori e più precise informazioni ai seguenti recapiti:

- tel.: 010587215;
- fax: 0108592854;
- p.e.o: marelliavv.ge@fastwebnet.it;
- p.e.c.: andrea.marelli@ordineavvgenova.it;
- ufficio: Via Cesarea civ. n. 5 int. n. 15 p. V - Genova, previo appuntamento;

Genova, 29 novembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Marelli

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Le offerte di acquisto possono essere presentate in forma **CARTACEA** o **TELEMATICA** da chiunque con l'espressa esclusione per il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge

L'offerta di acquisto deve essere presentata, con le modalità *infra* indicate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.**

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, lo stesso dovrà essere disposto in modo che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno antecedente a quello fissato per la vendita.**

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dagli offerenti che non si siano resi aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti specificando le quote e/o i diritti che ciascuno vorrà attribuirsi. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

Salvo quanto previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 571 e 579 u.c. c.p.c., non sarà possibile intestare la proprietà dell'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità di seguito indicate e/o oltre la tempistica prevista, se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Genova Via Cesarea civ. n. 5 int. n. 15 p. V. Sulla busta verranno annotate a cura del professionista delegato le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

L'offerta di acquisto in bollo (attualmente pari ad €. 16,⁰⁰), debitamente sottoscritta a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dell'offerente ed in caso di persona e/o ente giuridico la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e/o partita IVA;
con le seguenti precisazioni:
 - se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
 - se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge cui il bene verrà cointestato, salvo le particolari ipotesi previste dalla legge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o curatore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) il Tribunale presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- d) il numero e/o altro dato identificativo del lotto in caso di più lotti;
- 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;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo; in difetto di indicazione il termine sarà quello indicato nell'avviso di vendita;
- i) l'importo a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- k) salvo che l'offerente non disponga o non indichi una casella p.e.c. o un indirizzo p.e.c., l'elezione di domicilio nella circoscrizione del Tribunale, in difetto della quale le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita**, fermo quanto già precisato in merito al termine per il versamento dell'importo a titolo di cauzione, 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 in vendita presente sul portale WWW.ASTETELEMATICHE.IT. Dal sito è scaricabile il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

L'offerta di acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata da un indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta 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 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 c. 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta con i relativi documenti a mezzo di casella di p.e.c. per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 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 c. 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dell'offerente ed in caso di persona e/o ente giuridico la denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e/o partita IVA;
con le seguenti precisazioni:
 - se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
 - se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge cui il bene verrà cointestato, salvo le particolari ipotesi previste dalla legge;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o curatore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) il Tribunale presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- d) il numero e/o altro dato identificativo del lotto in caso di più lotti;
- 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;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo; in difetto di indicazione il termine sarà quello indicato nell'avviso di vendita;
- i) l'importo a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto con l'indicazione di data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico al fine della restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

L'importo da versare a titolo di cauzione pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente id. cod. IBAN IT65X 01015 01400 00007 0690800 intestato a: Tribunale di Genova c.o St. Marelli Es. Imm 144.18, indicando come causale: «E.I. N. 144/18 Trib. Genova – versamento cauzione» con accredito sul conto della procedura **entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,⁰⁰) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. N. 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".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta di acquisto dovranno essere allegati:

- copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente,
- assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. N. 144/18 Trib. Genova" per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione in caso di offerta cartacea ovvero
- copia della contabile di disposizione tramite bonifico sul conto della procedura, dell'importo a titolo di cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico in caso di offerta telematica;
- 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;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità se il soggetto offerente è extracomunitario;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché provvedimento di autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché provvedimento di nomina del sottoscrittore ed autorizzazione del giudice tutelare se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno;
- visura aggiornata del registro delle imprese da cui risultino i poteri del firmatario nonché copia del verbale assembleare e comunque di ogni altro documento necessario per consentire l'ammissione dell'offerta se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
- 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 se l'offerta è formulata da più persone. L'offerente, qualora voglia avvalersi della procedura di mutuo, dovrà farne espressa dichiarazione in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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* ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il professionista delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo inferiore di non oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il professionista delegato ritenga che non vi sia seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Anche in caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, il professionista delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione.

In caso di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista partendo dal prezzo offerto più alto (ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci; 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 professionista delegato alla vendita.

I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al professionista 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.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se l'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, il professionista delegato aggiudicherà al miglior offerente quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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

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

Il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, redigendo apposito verbale dello svolgimento delle operazioni di vendita.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI IMPORTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo (importo di aggiudicazione detratto quanto già versato a titolo di cauzione) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. N. 144/18 Trib. Genova" o a mezzo bonifico sul conto corrente acceso presso Banco di Sardegna S.p.A. – sede – Genova – cod. IBAN IT65X 01015 01400 00007 0690800 intestato a "Tribunale di Genova c.o St. Marelli Es. Imm 144.18" nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di bonifico le somme dovranno essere accreditate sul c/c della procedura con valuta entro il termine stabilito.

Poiché la aggiudicazione è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo nella misura prevista dalla legge, oneri a carico dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare con le medesime modalità ed entro il termine indicato dal professionista delegato e comunque al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo una somma pari all'ammontare di dette imposte, unitamente al compenso spettante al professionista delegato ai sensi del D.M. N. 227/2015 e comunque a tutte le altre spese previste a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché di ogni ulteriore importo ed ogni altra spesa di legge a carico dell'aggiudicatario, il giudice dell'esecuzione con proprio decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita dell'importo versato a titolo di cauzione che verrà trattenuto definitivamente da parte della procedura a titolo di multa; l'aggiudicatario inadempiente è tenuto altresì anche al pagamento della differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quello dallo stesso offerto e non versato ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., qualora l'aggiudicatario faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato per il pagamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante versamento su c/c intestato alla procedura.

In tal caso l'aggiudicatario, oltre a dover corrispondere gli importi dovuti per procedere all'iscrizione ipotecaria, dovrà consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione in quanto, contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 u.c. c.p.c nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento il professionista delegato inserirà la seguente dizione *«rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota».*

In caso di revoca dell'aggiudicazione - e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta - le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura

Ove nella procedura sia stata concessa l'applicazione dell'art.41 D. Lgs. N. 385/1993 a favore del soggetto il cui credito derivi dall'erogazione di somme a titolo di mutuo fondiario ai sensi del T.U.B., l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante il saldo prezzo nel termine stabilito se ed in quanto il credito dell'Istituto sia superiore a detto importo; diversamente dovrà provvedere nei limiti del credito. L'eventuale somma residua dovrà essere versata sul conto corrente della procedura entro lo stesso termine; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Sarà cura e premura del professionista delegato fornire all'aggiudicatario le necessarie informazioni ai fini del corretto versamento del saldo prezzo.

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale nonché nel *“Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del D.M. N. 32/2015”* (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia da intendersi integralmente ritrascritta redatta dal perito estimatore; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica – catastale dell'immobile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. N. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. N. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ovvero provvedere alla rimessione in pristino stato dell'immobile secondo quanto stabilito dal perito. Trattandosi di vendita forzata è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. N. 37/2008.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova (anche in relazione al D.P.R. N. 380/2001) 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, quindi, dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 determinazione del prezzo base d'asta.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, con spese a carico della procedura.

L'immobile viene venduto libero da gravami pregiudizievoli non opponibili alla procedura, gravami che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Si precisa che

a) ai sensi dell'art. 508 c.p.c.: *«Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito»;*

b) ai sensi dell'art. 585 c.p.c.: *«L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento. Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese*

e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti. Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata».

VISITE DELL'IMMOBILE

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 o, comunque, mettendosi direttamente in contatto con il sottoscritto anche custode giudiziario **AVV. MARELLI Andrea** ai recapiti rinvenienti a pag. 5 del presente avviso.

PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, con spese a carico della procedura, mediante i seguenti adempimenti a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite nell'ordinanza dal Giudice dell'Esecuzione, su:

- “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp> - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)
- www.astegiudiziarie.it;
- www.cambiocasa.it;
- www.ogginotizie.it (Genova);
- www.immobiliare.it
- www.entietribunali.it
- www.genova.repubblica.it

ULTERIORI INFORMAZIONI

In caso di scelta del sistema telematico, per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è 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: 058620141
- 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.

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

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

Genova, 29 novembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Marelli