



**Tribunale di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**II° AVVISO DI VENDITA**

**R.G.E. n. 521/2018**

\*\*\*

**Il Giudice Dott.ssa Ada Lucca**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista **Avv. Pierpaolo Curri** (C.F.: CRRPPL76M19D969R; PEC: [pierpaolocurri@pec.studiocentore.it](mailto:pierpaolocurri@pec.studiocentore.it); E.mail: [pierpaolocurri@studiocentore.it](mailto:pierpaolocurri@studiocentore.it); n. fax: 010.581105), con Studio in Genova (GE), Via Malta 2/10, CAP 16121,

**DISPONENDO**

**Di procedersi alla vendita del compendio pignorato come di seguito descritto:**

**Lotto Unico:**

Immobile residenziale sito nel Comune di Moneglia (GE) Località Crova n. 36/C - Piena proprietà per una quota pari a 1000/1000.

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra, di 133 mq, 5 vani catastali, composto da: soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, tre camere, due bagni e loggia antistante il soggiorno. Annesso all'appartamento vi è un terreno prativo di 670 mq dei quali circa 290 mq in quota con l'appartamento adiacente.

Vi sono due possibili accessi veicolari all'appartamento: dalla Via Aurelia S.S. n. 1 si può accedere tramite strada comunale oppure tramite strada privata con accesso dal cancello per i civici 36 C/D/E/F/G.

La proprietà confina a Nord con il muro di sostegno della strada comunale e il terrapieno sottostante il subalterno 2 dello stesso mappale, ad Est con l'unità immobiliare mappale 1105, a sud con terreno mappale 1103 e ad Ovest con i mappali 1237 e 952. L'appartamento confina a Nord contro terrapieno sottostante il subalterno 2 dello stesso mappale, ad Est con fabbricato particella 1105, a Sud con il terreno pertinenziale, ad Ovest con terreno pertinenziale e terrapieno.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Moneglia con i seguenti dati identificativi: Sezione Urbana, Foglio 12, Particella 1104, sub 1, (piano terra, cat. A/3, classe terza, vani 5, rendita euro 619,75).

**Custode:**

So.Ve.Mo. S.r.l.: Istituto Vendite Giudiziarie Mantova - Genova (C.F.: 01425900204) con sede in Genova (GE), Corso Europa 139 Tel: 010/5299253; Fax: 010/9998695; Email: [genova@sovemo.com](mailto:genova@sovemo.com); Pec: [sovemo@open.legalmail.it](mailto:sovemo@open.legalmail.it).

**Stato di possesso dei beni:**

L'immobile risulta attualmente **occupato** dall'esecutato e dal padre dell'esecutato, i quali risultano altresì ivi residenti. Alla data odierna non risulta emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato.



**Tribunale di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Accertamento conformità urbanistico - edilizia catastali:**

L'immobile è dotato di ripostiglio esterno non autorizzato e pertanto abusivo, suscettibile di ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi da parte del Comune di Moneglia in qualunque momento. Si rinvia alla relazione di stima dell'Arch. Tuscano per ulteriori dettagli (p. 10 e ss.).

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

**Vincoli giuridici:**

Si rinvia alla relazione di stima dell'Arch. Tuscano (p.11).

**Certificazione energetica:**

Regolare. A.P.E. – Classe energetica G – Codice identificativo n. 07201839694 – Valido fino al 31 dicembre 2028.

\*\*\* \*\*

Il Professionista Delegato, premesso che:

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA;
- conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo sia su supporto telematico;

**AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **17 dicembre 2019 dalle ore 11:30 alle ore 12:00** presso il **Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Piano III, Aula 46.**

**PREZZO BASE di Euro 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA//00).**

**Saranno ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori al prezzo base ma non inferiori al PREZZO MINIMO (non inferiori di oltre un quarto al prezzo base) ovvero non inferiori ad Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00) come da condizioni sotto riportate.**



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ CARTACEA.**

Come partecipare alla vendita:

#### **CHI PUÒ PRESENTARE L'OFFERTA:**

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, eccetto che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. **L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Pierpaolo Curri, sito in Genova, Via Malta 2/10 CAP 16121, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente alla vendita ovvero entro e non oltre il 16 dicembre 2019 previo appuntamento.**

#### **COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato munito di delega per iscritto, 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 del soggetto che presenta materialmente l'offerta che può anche essere una persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita;
- nella busta dovrà essere già inserito, oltre all'offerta, anche una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.

#### **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta, **in marca da bollo di importo pari ad euro 16,00**, dovrà riportare ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c.:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile e regime patrimoniale del soggetto a cui sarà intestato l'immobile se quest'ultimo sia coniugato e recapito telefonico); indicazione del codice fiscale; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, in ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, in particolare se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata 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; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto idoneo certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale si evinca la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Se l'offerta è formulata da più persone, è necessaria copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:

- o presentatore;
- o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- i dati identificativi della procedura esecutiva (Ufficio Giudiziario, numero di ruolo, Professionista Delegato).
- I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di esclusione.
- Il termine di pagamento del saldo del prezzo e delle imposte che non può comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni e non è prorogabile.
- Estremi dell'assegno/i allegato/i.
- Dichiarazione di aver preso espressamente visione della perizia di stima.
- All'offerta dovrà essere allegato un **Assegno circolare non trasferibile** ovvero **Vaglia postale** ed intestato al "**Tribunale di Genova – R.G.E. n. 521/2018**" di importo non inferiore al **10% (dieci%) del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di **deposito cauzionale**, che sarà trattenuto, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di rifiuto dell'acquisto, è escluso ogni pagamento in forma e/o con modalità telematica.
- Il mancato deposito del deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati preclude la partecipazione all'asta.
- Si **Avvisa** che ai sensi dell'art. 177, comma I, disp. di att. c.p.c. l'**aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.**
- **L'offerta presentata è irrevocabile.**

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o mediante professionista avvocato con mandato dal medesimo autenticata o a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi al momento dell'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta, in quanto futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza nel caso in cui l'offerta presentata sia l'unica o, per il caso di pluralità di offerte, l'offerta dell'assente risulti essere la maggiore e nessun altro degli offerenti presenti decida di partecipare alla gara.

La cauzione depositata sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

**Il giorno 17 dicembre 2019 dalle ore 11:30** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Piano III, Aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

#### **OFFERTE VALIDE:**

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari e superiori al prezzo minimo di **Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00)**, presentate **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la gara ovvero entro il 16 dicembre 2019**



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

con cauzioni depositate pari o superiori al 10% (dieci%) del prezzo offerto. Il Professionista Delegato avrà cura di annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta provvedendo a porvi la propria sottoscrizione.

#### **OFFERTE INEFFICACI:**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo pari ad **Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00)** o prive di cauzione o ancora con cauzione prestata inferiore al 10% (dieci%) del prezzo offerto.

#### **IN CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di **Euro 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA//00)** la stessa è da considerarsi senz'altro accolta.

Se il prezzo è compreso tra il prezzo base pari ad **Euro 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA//00)** ed il prezzo minimo di **Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00)**, l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanza di assegnazione;
- il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

#### **IN CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:**

In presenza di più offerte valide, siano esse pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si terrà in ogni caso una gara tra tutti gli offerenti. Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato al soggetto che offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, al soggetto che aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00)**, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad **Euro 1.000,00 (MILLE//00)**.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

**L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo del prezzo** detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita del medesimo deposito cauzionale, sul conto corrente della procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato con: assegno circolare; vaglia postale; bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopraindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare l'intera somma.



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Il termine di 60 (sessanta) giorni non è prorogabile e beneficia della sospensione feriale dei termini dal 1 agosto al 31 agosto.

Con Ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'applicazione dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.) pertanto l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993, debbono versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine di 60 (sessanta) giorni sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, 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 (sessanta) giorni all'esito della gara.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare tempestivamente in Cancelleria e presso lo Studio del Professionista Delegato, prima della data fissata per la vendita, apposta nota dettagliata di precisazione del credito, con l'indicazione chiara e precisa dei criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario avvertendo sin da ora che in difetto di tali indicazioni il Professionista Delegato provvederà affinché l'aggiudicatario versi sul conto della procedura la differenza da quest'ultimo dovuta.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento in merito al versamento del saldo del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro ovvero l'imposta sul valore aggiunto nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà così come di seguito determinata:

i) circa Euro 550,00 (CINQUECENTOCINQUANTA//00) per gli acquisti inferiori ad Euro 100.000,00 (CENTOMILA//00);

ii) circa Euro 825,00 (OTTOCENTOVENTICINQUE//00) per gli acquisti compresi tra Euro 100.000,00 (CENTOMILA//00) ed Euro 500.000,00 (CINQUECENTOMILA//00);

iii) circa Euro 1.100 (MILLECENTO//00) per acquisti superiori ad Euro 500.000,00 (CINQUECENTOMILA//00).

Oltre Imposta sul Valore Aggiunto (22%) e C.P.A. (4%).



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

- L'aggiudicatario sarà tenuto a versare le spese sostenute dal Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'immobile.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto di aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione nel termine fissato per il versamento del prezzo;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è altresì 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 gennaio 2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi ad esempio gli oneri 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.**
- **L'immobile viene venduto libero. 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.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, il Professionista Delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle imposte medesime, unitamente al saldo del prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura. Il Professionista Delegato provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- **Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.**
- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione di stima nonché dell'Ordinanza di vendita.
- Per tutto ciò che non è sopra specificatamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE:**

Le visite all'immobile **devono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche** al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

È in ogni caso possibile, sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile, contattare il Custode Giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.: Istituto Vendite Giudiziarie Mantova - Genova (C.F.: 01425900204) con sede in Genova (GE), Corso Europa 139 ai seguenti recapiti:



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Tel:** 010/5299253; **Fax:** 010/9998695; **Email:** [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com); **Pec:** [sovemo@open.legalmail.it](mailto:sovemo@open.legalmail.it).

\*\*\*

### FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

\*\*\* \*\*

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

Come partecipare alla vendita:

**Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente alla vendita ovvero entro e non oltre il 16 dicembre 2019** mediante l'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.

### **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <https://pvp.giustizia.it> e procedere come descritto nel "*Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica*" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica disponibile nel sito ufficiale del Ministero di Giustizia al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

L'accesso al portale ministeriale delle vendite pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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 sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) portale gestito da **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** soggetto incaricato quale Gestore della Vendita Telematica.

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 indirizzi di posta elettronica. In





## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

particolare, l'utente deve essere in possesso di proprio indirizzo di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 commi 4 o 5.

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, quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate sul portale stesso in modo segreto.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **Codice IBAN IT54X0101501400000070695266** con la seguente causale: ***Tribunale di Genova Proc. Es. Imm. R.G.E. n. 521/2018 versamento cauzione.*** Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme **abbia luogo entro il giorno precedente l'esperimento della vendita telematica** ovvero **entro e non oltre le ore 12 del giorno 16 dicembre 2019.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

#### **ASSISTENZA PER LA VENDITA TELEMATICA:**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare Fallco Aste al numero dell'Assistenza tecnica: 0444 346211 o a mezzo email all'indirizzo assistenza [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).



## **Tribunale di GENOVA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:**

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) .

Tra 120 (centoventi) e 180 (centoottanta) minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al Gestore della Vendita.

Almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente, che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Professionista Delegato.

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

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

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

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

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o mediante professionista avvocato con mandato dal medesimo autenticata o a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi al momento dell'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta, in quanto futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente nel caso in cui l'offerta presentata sia l'unica o, per il caso di pluralità di offerte, l'offerta dell'assente risulti essere la maggiore e nessun altro degli offerenti presenti decida di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione depositata sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.



## **Tribunale di GENOVA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Il giorno 17 dicembre 2019 dalle ore 11:30 presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Piano III, Aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).**

#### **OFFERTE VALIDE:**

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari e superiori al prezzo minimo pari ad **Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00)**, presentate **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la gara ovvero entro il 16 dicembre 2019 con cauzioni depositate pari o superiori al 10% (dieci%) del prezzo offerto.**

#### **OFFERTE INEFFICACI:**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo minimo pari ad **Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00)** o prive di cauzione o ancora con cauzione prestata inferiore al 10% (dieci%) del prezzo offerto.

#### **IN CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di **Euro 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA//00)** la stessa è da considerarsi senz'altro accolta.

Se il prezzo è compreso tra il prezzo base pari ad **Euro 135.000,00 (CENTOTRENTACINQUEMILA//00)** ed il prezzo minimo di **Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00)**, l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanza di assegnazione;
- il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

#### **IN CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:**

In presenza di più offerte valide, siano esse pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si terrà in ogni caso una gara tra tutti gli offerenti. Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato al soggetto che offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, al soggetto che aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 101.250,00 (CENTOUNOMILADUECENTOCINQUANTA//00)**, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad **Euro 1.000,00 (MILLE//00)**.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

**L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo del prezzo** detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita del medesimo deposito cauzionale, sul conto corrente della procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato con: assegno circolare; vaglia postale; bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopraindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare l'intera somma.

**Il termine di 60 (sessanta) giorni non è prorogabile e beneficia della sospensione feriale dei termini dal 1 agosto al 31 agosto.**

Con Ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'applicazione dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.) pertanto l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993, debbono versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine di 60 (sessanta) giorni sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, 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 (sessanta) giorni all'esito della gara.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare tempestivamente in Cancelleria e presso lo Studio del Professionista Delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, con l'indicazione chiara e precisa dei criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario avvertendo sin da ora che in difetto di tali indicazioni il Professionista Delegato provvederà affinché l'aggiudicatario versi sul conto della procedura la differenza da quest'ultimo dovuta.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento in merito al versamento del saldo del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro ovvero l'imposta sul valore aggiunto nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà così come di seguito determinata:
  - i) circa Euro 550,00 (CINQUECENTOCINQUANTA//00) per gli acquisti inferiori ad Euro 100.000,00 (CENTOMILA//00);



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

ii) circa Euro 825,00 (OTTOCENTOVENTICINQUE//00) per gli acquisti compresi tra Euro 100.000,00 (CENTOMILA//00) ed Euro 500.000,00 (CINQUECENTOMILA//00);

iii) circa Euro 1.100 (MILLECENTO//00) per acquisti superiori ad Euro 500.000,00 (CINQUECENTOMILA//00).

Oltre Imposta sul Valore Aggiunto (22%) e C.P.A. (4%).

- L'aggiudicatario sarà tenuto a versare le spese sostenute dal Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'immobile.

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta;

- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto di aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione nel termine fissato per il versamento del prezzo;

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è altresì 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 gennaio 2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi ad esempio gli oneri 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.**

**- L'immobile viene venduto libero. 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.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, il Professionista Delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle imposte medesime, unitamente al saldo del prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura. Il Professionista Delegato provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione di stima nonché dell'Ordinanza di vendita.

- Per tutto ciò che non è sopra specificatamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**PER VISITARE L'IMMOBILE:**



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Le visite all'immobile **devono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche** al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

È in ogni caso possibile, sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile, contattare il Custode Giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.: Istituto Vendite Giudiziarie Mantova - Genova (C.F.: 01425900204) con sede in Genova (GE), Corso Europa 139 ai seguenti recapiti:

**Tel:** 010/5299253; **Fax:** 010/9998695; **Email:** [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com); **Pec:** [sovemo@open.legalmail.it](mailto:sovemo@open.legalmail.it).

\*\*\*

### FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. pubblicazione su <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (portale delle vendite pubbliche); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it); [www.oggiotizie.it](http://www.oggiotizie.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it); [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it).

Genova, 10 ottobre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Pierpaolo Curri