

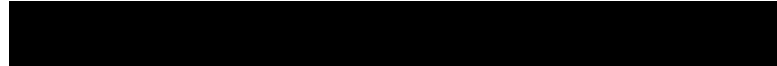
AVV. MIRELLA VIALE  
STUDIO GALGANO  
CORTE LAMBRUSCHINI TORRE B  
PIAZZA BORGO PILA N. 39  
16129 GENOVA  
TEL. 010 565353 FAX 010 583789  
email: [mviale@galgano.it](mailto:mviale@galgano.it)  
PEC: [mirella.viale@ordineavvgenova.it](mailto:mirella.viale@ordineavvgenova.it)

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII<sup>a</sup> Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

nella procedura esecutiva R.G.E. n. 454/2017



Il giudice dell'esecuzione, dott. Roberto Braccialini, ha delegato il sottoscritto professionista, avv. Mirella Viale, c.f. VLIMLL59E45I138P, con studio in Genova, piazza Borgo Pila n. 39, a procedere alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato, di seguito descritto:

Lotto n. 1: in Comune di Genova, piena proprietà, appartamento di mq. 183, sito al primo piano del fabbricato di via Medici del Vascello n. 5/10, con annessa cantina al piano fondi contraddistinta dal n. 10, composto da: ampio ingresso finestrato con affaccio sul cavedio interno, ampio salone con poggiolo, corridoio, bagno con poggiolo, camera con poggiolo, seconda camera, cucina con poggiolo, terza camera con poggiolo e secondo bagno con finestra con affaccio nel cavedio; identificato al N.C.E.U. del Comune di Genova, sezione GEB, foglio 71, mappale 920, sub. 7, cat. A/2, classe 3, vani 10; rendita castale Euro 1.859,24; confinante con appartamento int. 11, chiostrina e vano scale, distacco, muri di perimetro su via Medici del Vascello e appartamento int. 9; stato di possesso del bene: occupato (ordine di liberazione richiesto); accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: “per

*l'edificio di cui l'alloggio fa parte è stato rilasciato decreto di abitabilità n. 1286 del 25/11/1937. Dalla consultazione dei progetti edilizi depositati in Comune non risultano pratiche presentate successivamente all'edificazione. Rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale agli atti (cfr. all. "N"), redatta nel 1939, si rilevano alcune difformità individuate nel grafico all. "O" con colore giallo (parti demolite) e rosso (parti costruite): demolizione della tramezza divisoria fra le due stanze poste a N-W dell'alloggio per la creazione di un unico salone; ampliamento del secondo bagno (già dotato di aerazione naturale) con spostamento dei varchi di accesso dei due servizi igienici; apertura della porta di accesso dell'ultima camera; si tratta sicuramente di un errore del disegnatore poiché altrimenti la camera sarebbe priva di accesso); riduzione della dimensione della finestra del corridoio che si affaccia nel cavedio. Si tratta probabilmente di un intervento effettuato in corso di costruzione poiché, come visibile nella fotografia n. 20, tutte le finestre della colonna hanno dimensione simile. Per le prime due voci si tratta di interventi che non paiono contrastare con i Regolamenti Edilizi vigenti. Resta il fatto che si tratta di opere abusive da sanare con la presentazione di una pratica per il mantenimento delle opere, con i costi del caso, quantificabili approssimativamente, fra costi professionali più spese e sanzioni amministrative in € 4.000,00 circa. Nella sanatoria si potrebbe far rientrare anche la modifica del varco della finestra, sempreché, sentiti gli Uffici Comunali, lo si reputi una difformità": il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del C.T.U., geom. Claudio Messina, in data 16.04.2018 – pubblicata, unitamente alla delega di vendita, sul sito*

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – cui si rimanda; vincoli giuridici: non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente; certificazione energetica: *“la certificazione n. 31490 del 2017.. (cfr. all. “Q”), già redatta dal Certificatore n. 5221 della Regione Liguria, Arch. Giovanni Montagna, con scadenza il 02/08/2027, mostra per l'appartamento in esame una E.P. pari a 166,77 kWh/mq\*anno, che lo colloca, allo stato attuale, in classe “F” in relazione alla prestazione energetica globale. Dalla lettura dell'A.P.E. si evince anche che sarebbe possibile ricondurlo, nel caso di realizzazione di una coibentazione alle pareti disperdenti (cappotto interno) e con la sostituzione degli infissi con altri dotati di doppio vetro con rivestimento basso emissivo, ad un indice pari a 103,97 kWh/mq\*anno che classificherebbe l'immobile in classe "E". Confrontando i due valori sopra esposti ci si rende conto che apportando tali modifiche si possono ottenere le medesime condizioni di comfort con un consumo di energia pari a circa il 62% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera”*: il tutto come meglio descritto nella precitata relazione del C.T.U. (pag. 18).

Lotto n. 2: in Comune di Genova, piena proprietà, appartamento di mq. 224,25, sito al primo piano del fabbricato di via Medici del Vascello n. 4/2, composto da ampio ingresso, cucina (dalla quale si accede alla passerella che conduce al giardino) con dispensa dotata di finestra, cameretta, salone con poggiolo, camera con poggiolo, due camere, corridoio, una camera, una camera matrimoniale con spogliatoio, bagno principale con poggiolo, secondo bagno privo di finestra, un piccolo ri-

postiglio; identificato al N.C.E.U. del Comune di Genova alla sezione GEB, foglio 71, mappale 960, sub. 5, cat. A/1, classe 2, vani 11,5, con graffato il mappale 218; rendita catastale Euro 3.355,68; confinante con via Medici del Vascello (attraverso i muri perimetrali), distacco civ. 6 stessa via, proprietà Campanella e/o aventi causa; sono annessi all'alloggio: locale ad uso cantina posto al piano fondi e situato nel sottoscala, confinante con locale deposito combustibile, intercapedine e scala; porzione di terreno ad uso giardino costituente pertinenza dell'appartamento confinante con: viale di accesso della casa, porzione di giardino proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, giardino facente parte della casa civ. 6 di via Medici del Vascello; stato di possesso del bene: occupato in virtù di contratto di locazione 4+4 registrato il 1° marzo 2017 [v. pagg. 2-4 dell'integrazione della relazione del C.T.U., geom. Claudio Messina, in data 30.04.2019 (*"risposte ad osservazioni critiche dell'avv. Lavatelli"*), pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), cui si rimanda]; accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: si rimanda alla precitata relazione del C.T.U. in data 16.04.2018 ed alle sue *"risposte ad osservazioni critiche"* in data 29.04.2019, anch'essa pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); vincoli giuridici: non constano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (tranne il precitato contratto di locazione); certificazione energetica: *"la certificazione n. 31736 del 2017 (cfr. all. "R"), già redatta dal Certificatore n. 5221 della Regione Liguria, Arch. Giovanni Montagna, con scadenza il 03/08/2027, mostra per l'appartamento in esame una E.P. pari a 136,66 kWh/mq\*anno, che lo colloca, allo stato attuale, in classe "F" in relazione alla prestazione energetica globale.*

*Dalla lettura dell'A.P.E. si evince anche che sarebbe possibile ricondurlo, nel caso di realizzazione di una coibentazione alle pareti disperdenti (cappotto interno) e con la sostituzione della calderina, ad un indice pari a 77,05 kWh/mq\*anno che classificherebbe l'immobile in classe "D". Confrontando i due valori sopra esposti ci si rende conto che apportando tali modifiche si possono ottenere le medesime condizioni di comfort con un consumo di energia pari a circa il 56% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera" il tutto come meglio descritto nella precitata relazione del C.T.U. (pagg. 18–19).*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato,  
premessò

- che il Giudice dell'esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e ha disposto procedersi con la modalità della vendita telematica sincrona mista;
- che conseguentemente gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su un supporto cartaceo che su un supporto telematico;

FISSA

la **vendita** per il giorno **8 ottobre 2019 alle ore 11** presso l'aula dell'intestato Tribunale sita al piano 3° del Palazzo di Giustizia in piazza Portoria n. 1 – Genova e contraddistinta dal n. 46, al **prezzo di Euro 407.750,00** (quattrocentosettemilasettecentocinquanta/00) per il

lotto n. 1 ed Euro 565.600,00 (cinquecentosessantacinqueseicento/00)  
per il lotto n. 2;

#### AVVISA

– che saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, **offerte non inferiori** ad un quarto rispetto agli importi sopra indicati e dunque **ad Euro 305.812,50 per il lotto n. 1** e **ad Euro 424.200,00 per il lotto n. 2.**

\*\*\*\*\*

#### **REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON MODALITA' CARTACEA**

Chi può presentare l'offerta: le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e dai soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo studio del professionista delegato in Genova, piazza Borgo Pila n. 39 entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita e dunque **entro le ore 12 del 7 ottobre 2019** previo appuntamento.

Come presentare l'offerta: l'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato presso lo studio del professionista delegato e, a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione od annotazione al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), del nome del professionista delegato e della data della vendita.

Che cosa deve contenere l'offerta: l'offerta, su cui va apposta una

marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

1) l'indicazione delle generalità complete dell'offerente unitamente alla copia di un documento di identità valido e non scaduto; dei suoi recapiti telefonici e, possibilmente, l'indicazione dei suoi indirizzi e-mail e P.E.C.; l'indicazione del codice fiscale e/o partita IVA; l'indicazione dell'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; mentre, se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; in caso di offerta presentata per conto ed in nome di una società, ad essa dovrà essere allegata la visura CCIAA e dovrà contenere l'indicazione dei poteri conferiti all'offerente unitamente ai suoi documenti ed a quelli del legale rappresentante se diverso e non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

2) i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore a quello minimo sopra indicato e dunque rispettivamente ad **Euro 305.812,50 per il lotto n. 1** e ad **Euro 424.200,00 per il lotto n. 2**;

4) l'indicazione del termine, mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale, per il pagamento del saldo prezzo e delle imposte,

che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

5) un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a “*Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 454/2017*”, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e dunque rispettivamente di Euro 40.775,00 per il lotto n. 1 e di Euro 56.560,00 per il lotto n. 2, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

#### SI AVVISA

- che il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini qui indicati preclude la partecipazione all'asta;
- che l'offerta presentata è irrevocabile;
- che, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente dev'essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà poi la vendita.

Come partecipare alla gara: gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente oppure a mezzo di un avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo di un procuratore speciale munito di procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta.

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara; tuttavia, anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà all'aggiudicazione se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

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



Il giorno **8 ottobre 2019 alle ore 11** e seguenti, presso l'aula dell'intestato Tribunale, sita al piano 3° del Palazzo di Giustizia in piazza Portoria n. 1 – Genova e contraddistinta dal n. 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 dunque ad Euro 407.750,00 (quattrocentosettemilasettecentocinquanta/00) per il lotto n. 1 ed Euro 565.600,00 (cinquecentosessantacinqueseicento/00) per il lotto n. 2 – o comunque pari o superiori ad **Euro 305.812,50** (trecentocinquemilaottocentododici/50) per il **lotto n. 1** e ad **Euro 424.200,00** (quattrocentoventiquattromiladuecento /00) per il **lotto n. 2**, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara e dunque entro le ore 12 del 7 ottobre 2019, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

Offerte inefficaci: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine di cui sopra od inferiori ad Euro 305.812,50 (trecentocinquemilaottocentododici/00) per il lotto n. 1 e ad Euro 424.200,00 (quattrocentoventiquattromiladuecento/00) per il lotto n. 2, oppure prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di presenza di una sola offerta: se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di Euro 407.750,00 (quattrocentosettemilasettecentocinquanta) per il lotto n. 1 e al prezzo base di Euro 565.600,00 (cinquecentosessantacinqueseicento/00) per il lotto n. 2, la stessa è

senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di Euro 407.750,00 (quattrocentosettemilasettecentocinquanta/00) ed Euro 305.812,50 (trecentocinquemilaottocentododici/50) per il lotto n. 1 e tra il prezzo base di Euro 565.600,00 (cinquecentosessantacinqueseicento/00) ed il prezzo di Euro 424.200,00 (quattrocentoventiquattromiladuecento/00) per il lotto n. 2 l'offerta è accolta. Ciò salvo che:

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

In caso di presenza di più offerte: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora poi il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 305.812,50 (trecentocinquemilaottocentododici/00) per il lotto n. 1 e ad Euro 424.200,00 (quattrocentoventiquattromiladuecento) per il lotto n. 2, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; ciò 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 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della

cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura indicato dal professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine, che gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto, non è prorogabile.

Ulteriori informazioni:

- in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare, entro lo stesso termine del prezzo, l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) così determinata:
  - Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00;
  - Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00;
  - Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00; il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%);
- 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 far-

ne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre relativa documentazione entro il 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 di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, *ivi* compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.18 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – *ivi* compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

– l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata su richiesta del professionista delegato e 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 delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23, che provvederà a depositare, unitamente all'estratto-conto e al decreto di trasferimento.

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

Per visitare gli immobili:

le visite degli immobili possono essere prenotate dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <http://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <http://pvp.giustizia.it> oppure contattando, anche per eventuali maggiori informazioni, il custode giudiziario SO.VE.MO. s.r.l., i cui recapiti sono i seguenti: tel. 0105299253, e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) e [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)

È 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 o dal cancelliere o dal giudice, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

## **REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita e dunque **entro le ore 12 del 7 ottobre 2019** mediante

l'invio all'indirizzo P.E.C. del Ministero [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo pre-compilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.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 <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come *ivi* descritto nel "manuale utente". 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, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, il soggetto interessato deve dare esplicito consenso al trattamento dei suoi dati personali; una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali, l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato; l'utente potrà poi proseguire con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica; in particolare l'utente dev'essere in possesso di una propria P.E.C. ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2015 lett. m) e comma IV o V; il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento della sua 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; prima di concludere

la presentazione dell'offerta l'offerente dovrà infine obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (e cioè la stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta, per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se:

- perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e dunque ad Euro 305.812,50 (trecentocinquemilaottocentododici/50) per il lotto n. 1 e ad Euro 424.200,00 (quattrocentventiquattromiladuecento/00) per il lotto n. 2;
- 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, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Versamento della cauzione: per essere ammesso alla vendita telematica ciascun concorrente deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta; il versamento della cauzione va effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a *PROC. ES. IMM. TRIB. GENOVA R.G.E. N. 454/2017*, IBAN IT21Z0617501599000001270580, con la causale "*PROC. ES. IMM. RGE n. 454/2017*"; onde consentire il tempestivo accredito della cau-

zione su detto conto il bonifico dev'essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta; il mancato tempestivo e corretto accredito del bonifico è causa di nullità dell'offerta; la copia della contabile del versamento dev'essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Assistenza: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'email al gestore della pubblicità all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il *call-center* al numero 058620141 dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Partecipazione alle operazioni di vendita: almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) invierà all'indirizzo P.E.C. 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; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente avanti al professionista delegato; la gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato, al termine dell'apertura delle buste, a



tutti gli offerenti, *on-line* e presenti personalmente, ammessi alla gara; tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un 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 gara:

- l'offerta è irrevocabile;
- l'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana;
- gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente oppure a mezzo di un avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo di un procuratore speciale munito di procura notarile, da prodursi all'apertura dell'asta;
- la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara; tuttavia, anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà all'aggiudicazione se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente 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 sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno **8 ottobre 2019 alle ore 11** e seguenti, presso l'aula dell'intestato Tribunale sita al piano 3° del Palazzo di Giustizia in piazz-

za Portoria n. 1 – Genova e contraddistinta dal n. 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 dunque ad Euro 407.750,00 (quattrocentosettemilasettecentocinquanta/00) per il lotto n. 1 ed Euro 565.600,00 (cinquecentosessantacinqueseicento/00) per il lotto n. 2 – o comunque pari o superiori ad Euro 407.750,00 (quattrocentosettemilasettecentocinquanta/00) per il lotto n. 1 e ad Euro 565.600,00 (cinquecentosessantacinqueseicento/00) per il lotto n. 2, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara e dunque entro le ore 12 del 7 ottobre 2019, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Offerte inefficaci: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori ad Euro 305.812,50 (trecentocinquemilaottocentododici/00) per il lotto n. 1 e ad Euro 424.200,00 (quattrocentoventiquattromiladuecento/00) per il lotto n. 2, oppure prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di presenza di una sola offerta, se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di Euro 407.750,00 (quattrocentosettemilasettecentocinquanta) la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di Euro 407.750,00 (quattrocentosettemilasettecentocinquanta/00) ed il prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$  di Euro 305.812,50 (trecentocinquemilaottocentododici/00) per il lotto n. 1 e tra il prezzo base di Euro 565.600,00 (cinquecentosessantacinqueseicento/00) ed il prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$  di Euro 424.200,00 (quattrocento-

toventiquattromiladuecento/00) per il lotto n. 2 l'offerta è accolta. Ciò salvo che:

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

In caso di presenza di più offerte: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora poi il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 305.812,50 (trecentocinquemilaottocentododici/00) per il lotto n. 1 e ad Euro 424.200,00 (quattrocentoventiquattromiladuecento) per il lotto n. 2, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; ciò 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 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura indicato dal professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi paga-

menti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine, che gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto, non è prorogabile.

Ulteriori informazioni:

- in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare entro lo stesso termine del prezzo l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato e da versarsi;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) così determinata:
  - Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00;
  - Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00;
  - Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00;  
il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%);
- 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 dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si

trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, *ivi* compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.18 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – *ivi* compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

– l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata su richiesta del professionista delegato e 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 delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della

procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23, che provvederà a depositare unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento;

– per tutto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Per visitare gli immobili:

le visite degli immobili possono essere prenotate dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <http://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <http://pvp.giustizia.it> oppure contattando, anche per eventuali maggiori informazioni, il custode giudiziario, i cui recapiti sono i seguenti: SO.VE.MO. s.r.l. tel. 0105299253, e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) e [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)

Per tutto quanto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Genova, 15 giugno 2019

Il professionista delegato

avv. Mirella Viale

