

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. N. 192/2017

Il sottoscritto, Avv. Giovanni Battista Balbi, con studio in Genova, Salita San Matteo 23/7, telefono 010/252321 – 565136, fax 010/2466881, professionista delegato nella procedura esecutiva indicata in epigrafe

visti

- ✓ il provvedimento di delega delle operazioni di vendita emesso dal G.E. del Tribunale Civile di Genova, Dott. Braccialini, in data 15/5/2019, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con cui è stato disposto procedersi alla vendita giudiziale con modalità telematica sincrona mista;
- ✓ la conseguente possibilità per gli offerenti di scegliere se procedere a presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- ✓ la nomina a custode dell'immobile pignorato di Sovemo S.r.l. con i compiti conferiti;
- ✓ la perizia estimativa redatta dal CTU, Geom. Natale Mazzei, in data 16/2/2018;
- ✓ gli artt. 569 c.p.c. e ss.;

AVVISA

che **il giorno 23 Settembre 2019 alle ore 15:30** presso il Tribunale di Genova, Aula 46, III piano (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 ex art. 22 D.M. 32/2015, e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dell'immobile pignorato, come di seguito identificato:

IN LOTTO UNICO: quota pari al 100% della proprietà del capannone con piazzale esterno e ufficio così meglio identificati:

A) in Comune di Genova, Via Gualco 52-52A: capannone categoria speciale catastale D8, dotato di due ampi varchi carrabili e ampio piazzale esterno per accesso camion e tir, posto nel complesso denominato Doks Ligorna, al piano primo (denominato “quota 97”). Superficie capannone mq 3381,52, superficie piazzale mq 1.102,73. Così censito all'NCEU del Comune di Genova: Sez. BAV, F. 38, Mapp. 199, sub. 140, Cat. D8, rendita € 37.042,00.

A confini: a nord est, in parte con la sottostante Via Gualco, in parte con distacco carrabile, a sud est e a sud ovest con intercapedine condominiale, a nord ovest i parte con unità immobiliare sub. 141, in parte con Via Gualco.

Certificazione energetica: l'immobile D8, considerato assimilabile ad un deposito è escluso dalla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del comma d) dell'Appendice A del D.M. 26/6/2015 linee Guida.

B) in Comune di Genova, Via Gualco 54/A-B: uffici, categoria speciale catastale D8, posto nel complesso denominato Doks Ligorna, posti al secondo piano (denominato "quota 103"), collegati internamente con scala condominiale al capannone sottostante, composti da: ingresso / reception, 10 uffici operativi, 1 sala riunioni, 6 locali deposito/archivio/stanze server, 2 blocchi bagni. Superficie mq 548,80. Così censito all'NCEU del Comune di Genova: Sez. BAV, F. 38, Mapp. 199, sub. 15, Cat. D8, rendita € 3.669,37. A confini: a nord est, su piazzale carrabile sottostante sub 140, in parte con vano scale condominiale, a sud est con intercapedine condominiale, in parte con vano scale condominiale, a sud ovest in parte su piazzale uso parcheggio, in parte con vano scale condominiale, a nord ovest su distacco verso Via Gualco, in parte con vano scale condominiale.

Certificazione energetica: l'immobile ad uso ufficio, pur inquadrato nella categoria D8, è soggetto all'Attestato di Prestazione Energetica come segue: Indice di Prestazione Energetica Globale 175.50 kwh/mq anno – classe energetica G, come da certificazione energetica valida sino al 19/2/2028.

Stato di occupazione: gli immobili sono oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 1/10/2004 e successivo "addendum" in data 20/2/2016. La locazione decorre dall'1/5/2016 al 30/4/2022, con possibilità di proroga tacita di ulteriori 6 anni, salvo disdetta. Il canone è stabilito in € 7.000 mensili.

L'immobile è quindi stato valutato ed è considerato come occupato. Peraltro è attualmente in corso innanzi al Tribunale Civile di Genova un giudizio promosso dal proprietario/locatore al fine di far dichiarare la risoluzione del predetto contratto di locazione per violazioni di tipo contrattuale.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU, Geom. Natale Mazzei, in data 16/2/2018, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. In particolare si segnala la presenza di servitù di passo pedonale e carraio gravanti sul piazzale del capannone (sub 140) a favore

delle proprietà condominiali, per ispezione ed accesso al locale autoclave ed intercapedini. Sul piazzale esterno del sub 140 esiste servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'immobile contraddistinto dai dati catastali Sez. Bav, F. 38, Mapp. 199, sub 141 (derivante dal frazionamento del preesistente subalterno da cui hanno avuto origine i subalterni 140 e 141). Presenti ulteriori servitù non aedificandi relative all'edificio.

La suddetta perizia è disponibile sul Portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, www.tribunale.genova.it, www.cambiocasa.it, www.genova.oggnitizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it e www.genova.repubblica.it nonché presso il Custode So.Ve.Mo S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova custode.

Prezzo base del lotto unico: € **2.395.980,00** (euro duemilioneitrecentonovantacinquemilanovecentoottanta/00)

Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto di tale prezzo.

Offerta minima ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.: € 1.796.985,00 (euro unmilionesettecentonovantaseimilanovecentoottantacinque/00).

Le offerte valide, cartacee e/o telematiche, inferiori al prezzo base ma non oltre un quarto saranno prese in considerazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione o se il delegato ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva. In presenza di più offerte, cartacee e/o telematiche, sia pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto, gli offerenti presenti online o personalmente saranno immediatamente invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in € **10.000,00** (euro diecimila/00).

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

*** **

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto sono indicate nei nel regolamento sotto riportato.

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 l'aula 46, III piano del Tribunale di Genova.

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c. si precisa altresì che maggiori informazioni anche in riferimento alle generalità dell'esecutato possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Per ulteriori informazioni e per prendere visione dell'immobile rivolgersi al custode Sovemo S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 – Genova (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 – email: visitegenova@sovemo.com – sito: www.sovemo.com)

Genova, 27 Giugno 2019

Il professionista delegato
Avv. Giovanni Battista Balbi

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

1. Le offerte possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.
2. Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giovanni Battista Balbi, in Genova, Salita San Matteo 23/7, tel. 010/252321 – 010/565324, fax. 010/2466881 entro le ore 12:00 del giorno 20/9/2019, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

3. L'offerta di acquisto dovrà essere redatta secondo le seguenti indicazioni:
 - a) l'offerta dovrà contenere il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti, nonché le firme di tutti ovvero l'offerta potrà essere firmata da uno solo di essi ma in tal caso dovrà allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto firmatario che avrà l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

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

d) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;

e) nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare l'elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato;

f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora l'offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale, dovrà indicare il codice identificativo rilasciato dall'Autorità del Paese di residenza (art. 12 c. 2 D.M. 32/2015);

g) l'offerta dovrà altresì contenere:

- i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia della stessa;
 - l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
4. All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (oltre agli ulteriori documenti sopra indicati) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Procedura n. 192/17 R.G. Esecuzioni**” per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. Tale importo verrà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione. Escluso ogni pagamento in forma telematica. 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.
 5. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c..
 6. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque, pari o superiori ad € 1.796.985,00, presentate entro le ore 12 del giorno feriale antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
 7. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori ad € 1.796.985,00 o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
 8. Si procederà all'apertura delle buste, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti potranno partecipare personalmente o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura della busta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun'altro presente decide di partecipare alla gara.
 9. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

10. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 2.395.980,00 ed € 1.796.985,00 (prezzo base diminuito di 1/4), l'offerta è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione o 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.
11. In caso di pluralità di offerte valide, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di tre minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 1.796.985,00, non si farà luogo alla vendita qualora 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 e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.
12. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro/IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (ovvero € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000, € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000 e 500.000 ed € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000, il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%), € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno o vaglia postale circolare o bonifico bancario, purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..
- Il predetto termine di 120 giorni, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

13. L'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41.5 D.Lgs. 385/93);
14. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra, l'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario, nel termine di 120 giorni, della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41.4 D.Lgs. 385/93). In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
15. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

16. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12 del giorno 20/9/2019 mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
17. Le offerte possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.
18. L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web “*Offerta telematica*” messo a disposizione del Ministero della Giustizia e presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, Registrazione al portale per la vendita telematica e predisposizione ed invio dell'offerta - procedendo come descritto nel “*Manuale Utente*”. Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta è possibile tramite la scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il soggetto interessato – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – dovrà dare il consenso al trattamento dei propri dati personali. Una volta prestato il consenso, l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni del lotto in vendita precedentemente selezionato.

19. L'utente procede con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta indicando gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o comma V dell'art. 12 DM 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi inserire l'offerta e il termine di pagamento, indicando 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.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere con la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale (attualmente pari ad € 16,00), che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "pagamento di bolli digitali".

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

21. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

22. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che, con la relativa documentazione, sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata dallo stesso in modo segreto.

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

a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla

Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti, nonché le firme di tutti ovvero l'offerta potrà essere firmata da uno solo di essi ma in tal caso dovrà allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto firmatario che avrà l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi il giorno fissato per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 c.p.c.;

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

d) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;

e) nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare l'elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato;

f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora l'offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale, dovrà indicare il codice identificativo rilasciato dall'Autorità del Paese di residenza (art. 12 c. 2 D.M. 32/2015);

g) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica come sopra detto;

h) l'offerta dovrà altresì indicare:

- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia della stessa;
- l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

24. Per essere ammesso a partecipare alla vendita telematica, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“Procedura n. 192/17 R.G. Esecuzioni”** al seguente IBAN **IT 02 U 05696 01400 000004749X89** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale *“Proc. esec. Trib. Ge 192/2017, lotto unico, versamento cauzione”*, doirà 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. Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Tale importo verrà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione. Si avvisa altresì 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.

25. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque, pari o superiori ad € 1.796.985,00, presentate entro le ore 12 del giorno feriale antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
26. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori ad € 1.796.985,00 o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
27. ASSISTENZA: Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una email al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call center al numero 058620141 dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.
28. Partecipazione alle operazioni di vendita: Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.
29. Partecipazione alla gara: Si procederà all'apertura delle buste cartacee, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.
- Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo di procuratore legale ex art. 579 – 580 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.
30. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun'altro presente decide di partecipare alla gara.
31. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 2.395.980,32 ed € 1.796.985,00 (prezzo base diminuito di 1/4), l'offerta è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione o 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.
32. In caso di pluralità di offerte valide, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta

più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad 1.796.985,00, non si farà luogo alla vendita qualora 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 e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

33. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, entro il terzo giorno successivo.

34. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro/IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (ovvero € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000, € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000 e 500.000 ed € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000, il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%), € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno o vaglia postale circolare o bonifico bancario, purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

Il predetto termine di 120 giorni, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

35. L'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41.5 D.Lgs. 385/93);

36. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra, l'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario, nel termine di 120 giorni, della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41.4 D.Lgs. 385/93). In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
37. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

Condizioni della vendita

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a solo titolo esemplificativo, 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- 2) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L 47/1985 come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri fiscali.

- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti sul conto della procedura;
- 5) Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.
- 6) Le visite all'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, sia per maggiori informazioni che per visitare l'immobile contattare il custode ai recapiti sopra indicati.
- 7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicità Legale

Il presente avviso verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblici avvisi ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
- 2) inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art.13, comma 1, lett.b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>) e sui siti www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genova.oggninotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it e www.genova.repubblica.it, a cura del delegato e a spese del creditore procedente;
- 3) Notifica almeno 20 giorni prima della vendita, a eventuali creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti.