

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**  
**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**  
(a seguito riassunzione procedura esecutiva)  
**con modalità telematica sincrona mista**

**Nella procedura esecutiva immobiliare R.Es. n. 331/2017**

**Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Balba**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avvocato Laura Drakulic C.F. DRKLRA71L56C621C con studio in Chiavari, Via Nino Bixio 19/24 (tel 0185324504 - 0185324330 – e-mail: [avvlauradrakulic@gmail.com](mailto:avvlauradrakulic@gmail.com) - pec: [avvlauradrakulic@puntopec.it](mailto:avvlauradrakulic@puntopec.it))

**DISPONENDO**

di procedersi alla vendita dei beni immobili pignorati come appresso descritti

\*\*\*

**LOTTO UNO IN COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE**

**QUOTA PARI A 1000/1000 DELLA PIENA PROPRIETÀ DI:**

**A)- APPARTAMENTO**

distinto con l'interno 3 del civico 9 di Via Fiume, posto al piano primo;  
composto da: ingresso in soggiorno con balcone sul fronte sud-ovest, tre camere, disimpegno, servizio e bagno sul fronte nord-ovest; soggiorno, cucina, disimpegno con ingresso di servizio, camera e bagno sul fronte sud-est

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure foglio 7, particella 6, Sub 3, Via Fiume n. 9, piano 1°, int. 3, Cat. A/2, classe 2^, consistenza vani 9,5 - Superficie catastale tot mq. 209, superficie escluse aree scoperte mq. 207 - Rendita € 1.938,00

**Confini:** - a nord-est muri di perimetro su distacco verso Via Privata Assunta Costa e mapp. 177 del foglio 7; - a sud-est muri di perimetro su distacco verso mapp.295 e mapp.7 del foglio 7 e salita Banchi; - a sud-ovest muri perimetrali su area condominiale verso distacco Ferrovie dello Stato; - a nord-ovest muri di perimetro con appartamento su distacco verso Collegio Larco.

#### **B)-POSTO AUTO SCOPERTO**

distinto con la lettera "A" di Via Fiume civico 9, posto al piano terra in area comune.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure foglio 7 particella 6 Sub. 17, Via Fiume n. 9, piano T, int. "A", Categoria C/6, classe 1^consistenza mq. 11, superficie catastale tot mq. 11, Rendita € 49,99.

**Confini:** - a nord-est area condominiale; - a sud-est posto auto "B"; - a sud-ovest su distacco verso stazione ferroviaria di Santa Margherita; - a nord-ovest area condominiale.

#### **C)-LOCALE MAGAZZINO**

situato in Salita Banchi civico 4 posto al piano seminterrato.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure foglio 7 particella 585 Sub. 2, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/2, classe 3^, consistenza mq. 17, Superficie catastale totale mq. 16, Rendita € 79,90

**Confini:** - a nord-est muri di perimetro su terrapieno; - a sud-est muri divisorii con locale box sub. 3; - a sud-ovest muri di perimetro su area di manovra condominiale; - a nord-ovest muri di perimetro su terrapieno.

#### **D)-LOCALE AUTORIMESSA**

posto al piano seminterrato di Salita Banchi civico 4.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure foglio 7 particella 585 Sub. 3, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/6, classe 5^, consistenza mq. 33, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita € 276,10

**Confini:** - a nord-est muri di perimetro su terrapieno; - a sud-est muri divisorii con locale box sub. 4 ; - a sud-ovest muri di perimetro su area di manovra condominiale; - a nord-ovest muri divisorii con magazzino sub. 2.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNO: Euro 1.466.500,00**

(unmilionequattrocentosessantaseimilacinquecento/==)

**OFFERTA MINIMA: Euro 1.099.875,00**

(unmilionenovantanovemilaottocentosettantacinque/==)

Non saranno ritenute valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

**Rilancio in caso di gara: Euro 5.000,00** (cinquemila/==)

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

**STATO DI POSSESSO LOTTO UNO:** libero

**Regolarità edilizia e urbanistica:** si rinvia alla perizia

**Conformità catastale:** si rinvia alla perizia

**Vincoli giuridici:** si rinvia alla perizia

**Data fissata per la vendita:** 16 ottobre 2019 ore 9.30 (presso Aula 46 Tribunale di Genova)

**Termine per la presentazione delle offerte:** 15 ottobre 2019 ore 12.00 (presso studio Delegato)

\*\*\*

## **LOTTO DUE IN COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE**

**QUOTA PARI A 1000/1000 DELLA PIENA PROPRIETÀ DI:**

### **A)-APPARTAMENTO**

distinto con l'interno 6 del civico 9 di Via Fiume al piano terzo-sottotetto, composto da: ingresso, cucina, camera con terrazzo a tasca, disimpegno, soggiorno, doppi servizi e cameretta.

Terrazzo al piano di copertura accessibile da scala interna posta nel locale cucina.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure

foglio 7 particella 6 Sub. 26, Via Fiume n. 9, piano 3° int. 6, Categoria A/2, classe 2^ vani 5,5,

Superficie catastale tot mq. 62, superficie escluse aree scoperte mq. 60, Rendita € 1.122,00

**Confini:** - a nord-est muri di perimetro su distacco verso Via Privata Assunta Costa e mapp. 177 del foglio 7; - a sud-est muri di perimetro su distacco verso mapp.295 e mapp.7 del foglio 7 e salita

Banchi; - a sud-ovest muri perimetrali su area condominiale verso distacco stazione Ferrovia Santa Margherita; - a nord-ovest muri divisorii con vano scale e appartamento int.7.

**B)-POSTO AUTO SCOPERTO**

distinto con la lettera "B" di Via Fiume civico 9, posto al piano terra in area comune.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure foglio 7 particella 6 Sub. 18, Via Fiume n. 9, piano T, int. "B", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale mq. 11, Rendita € 49,90

**Confini:** - a nord-est area condominiale; - a sud-est posto auto "C"; - a sud-ovest su distacco verso stazione ferroviaria di Santa Margherita; - a nord-ovest posto auto "A".

**C) - LOCALE AUTORIMESSA**

al piano seminterrato di Salita Banchi civico 4.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure foglio 7 particella 585 Sub. 4, Salita Banchi n. 4, piano S1, Categoria C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza mq 33, Superficie catastale totale mq. 33, Rendita € 276,10

**Confini:** - a nord-est muri di perimetro su terrapieno; - a sud-est muri divisorii con locale box sub. 5; - a sud-ovest muri di perimetro su area di manovra condominiale; - a nord-ovest muri divisorii con box sub. 3.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO DUE: Euro 688.500,00**

(seicentottantottomilacinquecento/==)

**OFFERTA MINIMALOTTO DUE: Euro 516.375,00**

(cinquecentosedicimilatrecentosettantacinque/==)

Non saranno ritenute valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

**Rilancio in caso di gara: Euro 5.000,00** (cinquemila/==)

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

**STATO DI POSSESSO LOTTO DUE:** libero

**Regolarità edilizia e urbanistica:** si rinvia alla perizia

**Conformità catastale:** si rinvia alla perizia

**Vincoli giuridici:** si rinvia alla perizia

**Data fissata per la vendita:** 16 ottobre 2019 ore 10.00 (presso Aula 46 Tribunale di Genova)

**Termine per la presentazione delle offerte:** 15 ottobre 2019 ore 12.00 (presso studio Delegato)

\*\*\*\*

## **LOTTO TRE IN COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE**

**QUOTA PARI A 1000/1000 DELLA PIENA PROPRIETÀ DI:**

### **A)-APPARTAMENTO**

distinto con l'interno 7 del civico 9 di Via Fiume, posto al piano terzo sottotetto,

composto da: ingresso, camera con terrazzo a tasca, disimpegno, bagno, camera, corridoio, altro bagno e soggiorno con angolo cottura.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure

foglio 7 particella 6 Sub. 14, Via Fiume n. 9, piano 3°, int. 7, Categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq. 67, superficie escluse aree scoperte mq. 64, Rendita € 1.122,00

**Confini:** - a nord-est muri di perimetro su distacco verso Via Privata Assunta Costa e mapp. 177 del foglio 7 ; - a sud-est muri divisorii con vano scale e appartamento interno 6; - a sud-ovest muri perimetrali su area condominiale verso distacco stazione Ferrovia Santa Margherita; - a nord-ovest muri di perimetro su distacco verso Collegio Larco.

### **B)-POSTO AUTO SCOPERTO**

distinto con la lettera "D" di Via Fiume civico 9, posto al piano terra in area comune.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Comune di Santa Margherita Ligure foglio 7 particella 6 Sub. 20, Via Fiume n. 9, piano T, int. "D", Categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq.11, Superficie catastale totale mq.11, Rendita € 49,99.

**Confini:** - a nord-est area condominiale; - a sud-est posto auto "E"; - a sud-ovest su distacco verso stazione ferroviaria di Santa Margherita; - a nord-ovest posto auto "C".

**STATO DI POSSESSO LOTTO TRE:** libero

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO TRE: Euro 579.000,00**

(cinquecentosettantanovemila/==)

**OFFERTA MINIMA LOTTO TRE: Euro 434.250,00**

(quattrocentotrentaquattromiladuecentocinquanta/==)

**Rilancio in caso di gara: Euro 5.000,00** (cinquemila/==)

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

**STATO DI POSSESSO LOTTO TRE:** libero

**Regolarità edilizia e urbanistica:** si rinvia alla perizia

**Conformità catastale:** si rinvia alla perizia

**Vincoli giuridici:** si rinvia alla perizia

**Data fissata per la vendita:** 16 ottobre 2019 ore 10.30 (presso Aula 46 Tribunale di Genova)

**Termine per la presentazione delle offerte:** 15 ottobre 2019 ore 12.00 (presso studio Delegato)

\*\*\*\*\*

Il tutto come meglio descritto nella CTU **Arch. Giorgio Pretelli** anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico catastali consultabili sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" oltre che siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) - [www.genovaoggi notizie.it](http://www.genovaoggi notizie.it) e siti gestiti dalla A. Manzoni e c. s.p.a. ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it); [www.genovarepubblica.it](http://www.genovarepubblica.it)) ai quali atti si fa espresso rinvio.

**PER VISITARE GLI IMMOBILI:**

**SI AVVISA CHE PER LA PRENOTAZIONE DELLE VISITE OCCORRE CONTATTARE IL CUSTODE GIUDIZIARIO SOVEMO S.R.L. C.SO EUROPA N. 139 - 16121 GENOVA ESCLUSIVAMENTE AI SEGUENTI RECAPITI: [IMMOBILIARE@SOVEMO.COM](mailto:IMMOBILIARE@SOVEMO.COM) OPPURE [VISITEGENOVA@SOVEMO.COM](mailto:VISITEGENOVA@SOVEMO.COM) - TEL. 0105299253.**

\* \* \* \*



## TRIBUNALE DI GENOVA

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della

### **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;**

- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che 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 **16 ottobre 2019 alle ore 9.30 (Lotto 1) alle ore 10.00 (Lotto 2) e alle ore 10.30 (Lotto3)**, presso il **Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Piano 3° Aula 46** al prezzo base d'asta meglio precisato nel presente avviso in riferimento alla vendita disposta per ciascun Lotto.

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.**

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

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

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne 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 **entro le ore 12,00 del giorno 15 ottobre 2019** previo appuntamento telefonico ai n.ri 0185 324504 / 0185 324330 o all'indirizzo e-mail: [avvlauradrakulic@gmail.com](mailto:avvlauradrakulic@gmail.com)
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, 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 di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito 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 da Euro 16,00, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (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. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta, **PRECISANDO IL NUMERO DI LOTTO PER CUI SI INTENDE PARTECIPARE**

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni non prorogabile.

▪ All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova RES n. 331/2017"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; 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 E' AVVENUTA LA VENDITA**

▪ Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

▪ L'offerta presentata è irrevocabile.

▪ **COME PARTECIPARE ALLA GARA:** Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come 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 se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

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

▪ Il giorno **16 ottobre 2019** alle ore meglio precisate nel presente avviso in riferimento alla vendita disposta

per ciascun Lotto, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Piano 3° 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 base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori alla offerta minima, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni 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, od inferiori alla offerta minima o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA** se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta e l'offerta minima l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed 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 il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore alla offerta minima, 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

- **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) 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 che verrà 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. Termine non 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 l'imposta di registro/IVA 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 costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00; - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.

- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la 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, 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 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. 22.01.08 nr. 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 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 quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

## **FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. 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.

**FATTA ALTRESI' AVVERTENZA CHE IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI. NESSUN COMPENSO PER MEDIAZIONE DEVE ESSERE PAGATO AD AGENZIE IMMOBILIARI.**

\*\*\*

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita e quindi **entro le ore 12,00 del giorno 15 ottobre 2019** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato 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 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 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. 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 gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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 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; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; 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:** 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 intestato a “Proc. Trib. Ge n. 331/2017 RE - cauzione”** le cui coordinate sono: **IBAN IT32C010050140000000008108** con la seguente causale: R.ES. 331/2017 Tribunale Genova cauzione offerta LOTTO N.....”. 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.

▪ **ASSISTENZA:** è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono “staff vendite”: 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

▪ **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:** Almeno 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. Alla gara potranno partecipare,

tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il 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 professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti. 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 personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come 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 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 decide 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 **16 ottobre 2019** alle ore meglio precisate nel presente avviso in riferimento alla vendita disposta per ciascun Lotto, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Piano 3° 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 base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori alla offerta minima, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA** se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta e l'offerta minima l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed 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 il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) 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 che verrà 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. Termine non prorogabile.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- 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 E' AVVENUTA LA VENDITA
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA 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 costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento): - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00; - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la 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, 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 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. 22.01.08 nr. 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 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 F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

▪ Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le disposizioni previste per la vendita cartacea in quanto applicabili e le vigenti norme di legge.

**FATTA AVVERTENZA CHE IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI. NESSUN COMPENSO PER MEDIAZIONE DEVE ESSERE PAGATO AD AGENZIE IMMOBILIARI.**

Genova, 1 luglio 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Drakulic