



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari



AVVISO DI VENDITA



Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. N. 605/2018**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita senza incanto ex art. 591 bis c.p.c. al professionista Avv. Sabrina Felici con studio in Genova, Via Casaregis 44/A, mediante ordinanza del 18.6.2019, notificata il 21.6.2019

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato, costituito da 4 LOTTI distinti, come appresso descritto.

Il Professionista Delegato,

premesse:

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

AVVISA

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto dei LOTTI 1, 2, 3, e 4 sotto descritti;
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **17.10.2019**, presso il **Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1 – piano 3, aula 46**, postazione A, avanti il Professionista Delegato;
- ❖ che il complesso immobiliare pignorato è posto in vendita in distinti lotti:
 - **LOTTO 1** : vendita alle ore **14.00** al prezzo base di **Euro 29.358,00** (ventinovemilatrecentocinquantotto/00), offerta minima di **Euro 22.018,50** (ventiduemiladiciotto/50);

- **LOTTO 2** : vendita alle ore **15.00** al prezzo base di **Euro 64.384,00** (sessantaquattromilatrecentottantaquattro/00), offerta minima di **Euro 48.288,00** (quarantottomiladuecentottantotto/00);
 - **LOTTO 3** : vendita alle ore **16.00** al prezzo base di **Euro 30.888,90** (trentamilaottocentottantotto/90), offerta minima di **Euro 23.166,67** (ventitremilacentosessantasei/67);
 - **LOTTO 4** : vendita alle ore **17.00** al prezzo base di **Euro 35.481,60** (trentacinquemilaquattrocentottantuno/60), offerta minima di **Euro 26.611,20** (ventiseimilaseicentoundici/20);
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 16.10.2019**, come da condizioni sotto riportate;
 - ❖ che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;
 - ❖ che graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di vendita, una quota di compensi e spese relativi al trasferimento di proprietà, i costi di registrazione, di trascrizione e di voltura, mentre I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO: Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare avente destinazione prevalente abitativa di 65 mq, composta da ingresso, soggiorno, cucinino, un vano utile, servizio igienico e un vano ad uso cantina direttamente collegato all'appartamento. L'appartamento versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, risulta tinteggiato, la pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, sono presenti infissi sia esterni sia interni in condizioni discrete. Le finestre sono in legno con tapparelle, le porte interne sono anch'esse in legno.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato suddiviso in più unità ad uso abitativo. L'edificio si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i prospetti che per ciò che riguarda atrio e vano scale.

L'immobile è sito nel Comune di Cogorno (GE), Località San Salvatore, Via Brigata Berto 30, interno 1, piano T

E' ubicato in una posizione strategica della Riviera del Levante: immersa nel verde e nel relax della natura, a pochi minuti dal mare. Infatti dista circa 5 km da Chiavari, 20 km da Santa Margherita Ligure, 25 km da Portofino, 51 km dal Parco Nazionale delle Cinque Terre. Comodo pure per gli spostamenti (è a soli 40 km circa dal centro di Genova e a 52 km circa dall'aeroporto). La zona offre innumerevoli attività (tra cui escursioni, snorkeling, windsurf, golf e tennis) e attrazioni (come Il Cristo degli abissi, la Casa Carbone, il Castello Brown, l'Abbazia di San Fruttuoso, la Basilica dei Fieschi).

Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete.

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U del predetto Comune: foglio 3, particella 953, subalterno 3, cat. A 3, cl.1, vani 3,5, superficie 65 mq, rendita catastale € 173,53, piano T.

L'immobile confina a nord con vano scale condominiale e distacco (ente urbano CT foglio 3 particella 954) a sud con distacco a ovest muri perimetrali prospicienti Via Brigata Berto.

Stato di possesso dei beni: L'immobile risulta parzialmente occupato da una Signora, giusto contratto di locazione del 2/12/2015, registrato a Chiavari il 9/12/2015 al n. 007243. Nel dettaglio l'immobile locato è così descritto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno. È invece esclusa dalla locazione il vano situato nella zona ovest dell'appartamento, sebbene identificato dai medesimi dati catastali. L'importo del canone annuo ammonta ad € 3.600,00.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non risultano titoli edilizi abilitativi per le attività edilizie eseguite e denunciate a catasto.

Allo stato, in mancanza di pratiche edilizie e sanatorie relative al frazionamento dell'immobile originario in più unità immobiliari, al cambio di destinazione d'uso del piano terreno da cantina ad immobile abitativo, all'aumento di volume del fabbricato per la realizzazione di parti comuni (atrio e vano scale), alle modifiche interne, l'immobile oggetto di pignoramento viene considerato non regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. La regolarizzazione del bene dovrà riguardare anche il rilascio di abitabilità.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il valore dell'immobile, valutato dal perito estimatore, è di € 73.395,00. Tenuto pure conto di tali mancanze, l'ammontare della base d'asta individuato dallo stesso perito è di € 29.358,00 e, quindi, sono ritenute valide le offerte a partire da € 22.018,50, come per legge.

Vincoli o Oneri

Non vi sono vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.

Con riguardo alla normativa urbanistica l'immobile ricade in zona soggetta a vincolo di cui al DL 42/2004, nel "*comparto circostante la Basilica dei Fieschi*" di cui al DM 1497 del 25/06/1977.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Certificazione energetica

APE n. 51646 rilasciato in data 08/11/2015 da XXXXXXXXX (certificatore n° 4759).

Conformità impianti

Impianto elettrico: in parte sottotraccia, in parte esterno.

Impianto di riscaldamento: autonomo con calderina a gas metano.

Intestazione catastale e Provenienza

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata alla Sig.ra XXXXX nata a XXX il XXX, C.F. XXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà. La proprietà è stata acquistata mediante cessione della nuda proprietà avvenuta con scrittura privata del 3.9.1977 autenticata al Rep. n. 247549, trascritta a Chiavari il 29.09. 1977 ai nn. XXX/XXX del sig. XXXX nato a XXXX il XXXXX. Il venditore è deceduto il XXX, giusto estratto del certificato di morte del 1993.

Il Professionista Delegato,

premessò:

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

AVVISA

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto del bene immobile sopra descritto (LOTTO 1);
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **17.10.2019, alle ore 14.00, presso il Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1 – piano 3, aula 46**, postazione A, avanti il Professionista Delegato;
- ❖ che l'immobile di cui al LOTTO 1 è posto in vendita al prezzo base di **Euro 29.358,00** (ventinovemilatrecentocinquantesette/00). **Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e, quindi, le offerte fino ad Euro 22.018,50** (ventiduemiladiciotto/50), come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 16.10.2019**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;
- ❖ che graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di vendita, una quota di compensi e spese relativi al trasferimento di proprietà, i costi di registrazione, di trascrizione e di voltura, mentre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto 2 è formato dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Borzonasca (GE), Via Augusto Raggio 18, interno 1, piano S1
- Appartamento ubicato a Borzonasca (GE), Via Augusto Raggio 18, interno 2, piano T

FABBRICATO: Piena proprietà per la quota di 1/1 di entrambe le unità immobiliari, aventi destinazione abitativa.

L'appartamento posto al piano S1 di 59 mq si compone di ingresso-soggiorno open space con angolo cottura, camera, servizio igienico, terrazzino annesso a livello. L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e le opere risultano ultimate, ad eccezione dell'impianto elettrico e del completamento delle tinteggiature interne.

Le pareti esterne sono in pietra, con consolidamenti in c.a., rivestimento intonaco tinteggiato; quelle interne in mattoni, rivestimento intonaco tinteggiato. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica. Con riguardo agli infissi esterni ed interni, sono presenti porte interne in legno, finestre in pvc con taglio termico e vetrocamera e persiane alla genovese in condizioni buone. L'Atrio comune ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, portone in alluminio e vetro. Nel vano scale comune i pianerottoli sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono rivestite con intonaco tinteggiato, la ringhiera e il corrimano sono in ferro, in condizioni buone. L'edificio non è dotato di ascensore.

Impianto elettrico: in parte sottotraccia, in parte esterno.

Impianto di riscaldamento e ACS: assenza di calderina, presenza di corpi radianti.

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U del predetto Comune: Fg. 80, Part. 114, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 86,51 Piano S1.

I confini dell'appartamento sito al piano s1 sono da nord ed in senso orario: terrapieno, vano scale comune, fabbricato fg.80 part.117 CF, tramite terrazzino annesso terreno fg.80 part.115 CT, fabbricato fg.80 part.105 CF.

L'appartamento posto al piano T di 54 mq si compone di ingresso-soggiorno open space con angolo cottura, camera, servizio igienico, ripostiglio, balcone. L'appartamento è stato oggetto dell'intervento di ristrutturazione e le opere risultano ultimate, ad eccezione dell'impianto elettrico da rifinire e della calderina dell'impianto di riscaldamento autonomo da installare. In particolare con riguardo alle pareti esterne ed interne: quelle esterne sono in pietra, con consolidamenti in c.a., rivestimento intonaco tinteggiato; quelle interne in mattoni, rivestimento intonaco tinteggiato. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, in condizioni buone. Circa gli infissi: le porte interne sono in legno, le finestre in pvc con taglio termico e vetrocamera, le persiane alla genovese, in condizioni buone. Balcone annesso, in normale stato d'uso. L'atrio comune ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, portone in alluminio e vetro, in condizioni buone. Il vano scale comune è dotato di pianerottoli in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, ringhiera e corrimano in ferro, in condizioni buone; l'edificio non è dotato di ascensore.

Impianto elettrico: sottotraccia, da completare

Impianto di riscaldamento e ACS: assenza di calderina, presenza di corpi radianti

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U del predetto Comune: Fg. 80, Part. 114, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 86,51 Piano T.

I confini dell'appartamento sito al piano T sono da nord ed in senso orario: muri perimetrali prospicienti Via Augusto Raggio, vano scale comune, fabbricato fg.80 part.117 CF, muri perimetrali prospicienti terreno fg.80 part.115 CT, fabbricato fg.80 part.105 CF.

L'edificio civ.18 di Augusto Raggio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è ubicato in zona centrale di Borzonasca (GE), avente destinazione abitativa, dotata di discreti accessi e servizi. L'unità immobiliare è ubicata in una posizione strategica della Riviera del Levante: immersa nel verde e nel relax della natura, a pochi minuti dal mare. Infatti dista circa 17 km da Chiavari, 33 km da Santa Margherita Ligure, 38 km da Portofino, 61 km dal Parco Nazionale delle Cinque Terre. Comoda pure per gli spostamenti (è a soli 52 km circa dal centro di Genova e a 65 km circa dall'aeroporto). La zona offre innumerevoli attività (tra cui escursioni, snorkeling, windsurf, golf e tennis) e attrazioni (come Il Cristo degli abissi, la Casa Carbone, il Castello Brown, l'Abbazia di San Fruttuoso, la Basilica dei Fieschi, Seggiovia Rocca d'Aveto - Prato Cipolla).

Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete.

Stato di possesso dei beni: L'unità immobiliare oggetto di stima risulta inserita nel "*Programma Social Housing*" approvato dal Comune di Borzonasca con Delibera n. 31 del 04/03/2015 (v. paragrafo vincoli o oneri).

Gli immobili risultano liberi.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'immobile sito al piano S1 risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta dotato di agibilità.

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n.395/2013 per variante in corso d'opera. L'unità immobiliare risulta REGOLARE sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico risultano allegate al certificato di agibilità.

L'immobile sito al piano T non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta dotato di agibilità.

Lo stato attuale dei luoghi NON è conforme agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in variante prot. n.395 del 16/12/2013, in quanto sono state realizzate delle varianti. Pertanto, l'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico e catastale.

Il valore dei due appartamenti di cui al lotto 2, valutato dal perito estimatore, è complessivamente di € 89.712,00. Tenuto pure conto di tali mancanze, l'ammontare della base d'asta individuato dallo stesso perito per il lotto 2 è di € 64.384,00 e, quindi, sono ritenute valide le offerte a partire da € 48.288,00, come per legge.

Vincoli o Oneri

Le unità immobiliari di cui al lotto 2 oggetto di stima risultano inserite nel "*Programma locale di Social Housing*" approvato dal Comune di Borzonasca con Delibera n. 31 del 04/03/2015. In data 13/04/2015 è intervenuta la convenzione edilizia tra il Comune di Borzonasca e XXXXXXXX, trascritta il 28/05/2015 RG 4039 RP 3303, che obbliga il proprietario dell'unità immobiliare a concedere gli appartamenti in locazione a canone moderato, secondo la graduatoria stilata dal Comune di Borzonasca, per una durata di anni 25, decorrenti dal momento in cui verranno assegnati ai conduttori (ex art. 2 convenzione). E' ammessa la vendita di tali immobili nel rispetto dei seguenti obblighi: "*a) verifica preventiva da parte del Comune sul soggetto acquirente in merito al possesso dei requisiti (...) b) cessione in blocco ad un unico soggetto di tutti gli alloggi appartenenti ad un medesimo edificio (...) c) trasferimento di tutti gli obblighi già sorti e/o che sorgeranno in forza della presente Convenzione all'acquirente che assumerà la veste di nuovo soggetto attuatore (...) d) preventiva notifica del contratto preliminare di compravendita ai Comune e alla Regione Liguria, i quali, con priorità del Comune, avranno diritto entro sessanta giorni (60), di esercitare il diritto di prelazione a parità di prezzo per l'acquisto ...*" (ex art. 7 della Convenzione).

Pertanto il trasferimento del lotto 2 all'aggiudicatario sarà sospensivamente condizionato alla verifica da parte del Comune circa i requisiti soggettivi e al mancato esercizio da parte del Comune e della Regione Liguria del diritto di prelazione.

Secondo il Progetto Definitivo del PUC del Comune di Borzonasca, approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001, l'edificio di cui fanno parte gli appartamenti del lotto 2 risulta inserito nel Piano di Recupero adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 203 del 11/09/1992. L'immobile ricade in zona non

soggetta a disposizioni di tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Certificazione energetica

APE n.37818 e n. 37819 rilasciati il 31/07/2015 da XXXXXXXXX (certificatore n° 1272), attestanti una prestazione energetica globale rispettivamente pari a B e a C

Intestazione catastale e Provenienza

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a XXXXXXX S.a.s. con sede in XXXX, Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà. La proprietà è stata acquistata dalla Sig.ra XXXX mediante atto di compravendita del 7.8.2009, trascritto il 4.9.2009 al Reg. Gen. 8079 e al Reg. Part. 6200.

Il Professionista Delegato,

premessi:

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

AVVISA

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto del bene immobile sopra descritto (LOTTO 2);
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **17.10.2019, alle ore 15.00, presso il Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1 – piano 3, aula 46**, postazione A, davanti al Professionista Delegato;
- ❖ che le unità immobiliari di cui al LOTTO 2 sono poste in vendita al prezzo base di **Euro 64.384,00** (sessantaquattromilatrecentottantaquattro/00). **Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e, quindi, le offerte fino ad Euro 48.288,00** (quarantottomiladuecentottantotto/00), come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 16.10.2019**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;
- ❖ che graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di vendita, una quota di compensi e spese relativi al trasferimento di proprietà, i costi di registrazione, di trascrizione e di voltura, mentre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO: Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare avente destinazione abitativa di 54 mq, composta da ingresso-soggiorno open space con angolo cottura, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone. L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e risulta da personalizzare nelle finiture (mancano il rivestimento della pavimentazione, i rivestimenti alle pareti sia dell'angolo cottura che del servizio igienico, le porte interne, gli apparecchi igienico-sanitari; non sono ancora stati completati gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento).

Con riguardo alle pareti esterne ed interne: quelle esterne sono in pietra, con consolidamenti in c.a., rivestimento intonaco tinteggiato; quelle interne in mattoni, rivestimento intonaco tinteggiato. La pavimentazione interna è al grezzo, non sono presenti rivestimenti e finiture. Circa gli infissi, le porte interne non sono presenti, le finestre sono in pvc con taglio termico e vetrocamera e le persiane alla genovese, in condizioni buone. Balcone annesso, in normale stato d'uso. L'Atrio comune ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, portone in alluminio e vetri, in condizioni buone. Il vano scale comune è costituito da pianerottoli in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, ringhiera e corrimano in ferro, in condizioni buone. L'edificio non è dotato di ascensore.

Impianto elettrico: sottotraccia, da completare.

Impianto di riscaldamento e ACS: impianto da completare, non sono presenti nè calderina nè corpi radianti.

L'immobile è sito nel Comune di Borzonasca (GE), Via Augusto Raggio 18, interno 3, piano 1

L'edificio civ.18 di Augusto Raggio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale di Borzonasca (GE), avente destinazione abitativa, dotata di discreti accessi e servizi. Lo svincolo autostradale di Lavagna dista circa 15 km. Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete. L'unità immobiliare è ubicata in una posizione strategica della Riviera del Levante: immersa nel verde e nel relax della natura, a pochi minuti dal mare. Infatti dista circa 17 km da Chiavari, 33 km da Santa Margherita Ligure, 38 km da Portofino, 61 km dal Parco Nazionale delle Cinque Terre. Comoda pure per gli spostamenti (è a soli 52 km circa dal centro di Genova e a 65 km circa dall'aeroporto). La zona offre innumerevoli attività (tra cui escursioni, snorkeling, windsurf, golf e tennis) e attrazioni (come Il Cristo degli abissi, la Casa Carbone, il Castello Brown, l'Abbazia di San Fruttuoso, la Basilica dei Fieschi, Seggiovia Rocca d'Aveto - Prato Cipolla).

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U del predetto Comune: Fg. 80, Part. 114, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 86,51 Piano 1.

L'immobile confina da nord ed in senso orario: muri perimetrali prospicienti Via Augusto Raggio, vano scale comune, fabbricato fg.80 part.117 CF, muri perimetrali prospicienti terreno fg.80 part.115 CT, fabbricato fg.80 part.105 CF.

Stato di possesso dei beni: l'immobile risulta libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta dotato di agibilità.

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n.395/2013 per variante in corso d'opera. L'unità immobiliare risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico. Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico risultano allegare al certificato di agibilità.

Sussiste corrispondenza catastale.

Il valore dell'immobile, valutato dal perito estimatore, è di € 44.127,00. Tuttavia l'ammontare della base d'asta individuato dallo stesso perito è di € 30.888,90 e, quindi, sono ritenute valide le offerte a partire da € 23.166,67, come per legge.

Vincoli o Oneri

Secondo il Progetto Definitivo del PUC del Comune di Borzonasca, approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001, l'edificio di cui fa parte l'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito nel Piano di Recupero adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 203 del 11/09/1992. L'immobile ricade in zona non soggetta a disposizioni di tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.).

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Certificazione energetica

APE n. 37820 rilasciato il 31/7/2015 da XXXXXXXXX (certificatore n° 1272). La prestazione energetica globale è C.

Intestazione catastale e Provenienza

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a XXXXXXX S.a.s. con sede in XXXX, Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà. La proprietà è stata acquistata mediante atto di compravendita dalla Sig.ra XXXX del 7.8.2009, trascritto il 4.9.2009 al Reg. Gen. 8079 e al Reg. Part. 6200.

premesse:

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

AVVISA

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto del bene immobile sopra descritto (LOTTO 3);
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **17.10.2019, alle ore 16.00, presso il Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1 – piano 3, aula 46**, postazione A, avanti il Professionista Delegato;
- ❖ che l'immobile di cui al LOTTO 3 è posto in vendita al prezzo base di **Euro 30.888,90** (trentamilaottocentottantotto/90). **Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara,**

offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e, quindi, le offerte fino ad Euro 23.166,67 (ventitremilacentosessantasei/67), come da condizioni sotto riportate;

- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 16.10.2019**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;
- ❖ che graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di vendita, una quota di compensi e spese relativi al trasferimento di proprietà, i costi di registrazione, di trascrizione e di voltura, mentre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

LOTTO 4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO: Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare avente destinazione abitativa di 54 mq, composta da ingresso/soggiorno open space con angolo cottura, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone. L'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e risulta da personalizzare (l'unità immobiliare risulta ancora da completare in termini di finiture: non sono presenti rivestimenti alle pareti nell'angolo cottura, porte interne, apparecchi igienico-sanitari; non sono ancora stati completati gli impianti elettrico e di riscaldamento).

Con riguardo alle pareti esterne ed interne: quelle esterne sono in pietra, con consolidamenti in c.a., rivestimento intonaco tinteggiato; quelle interne in mattoni, rivestimento intonaco tinteggiato. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, in condizioni buone. Circa gli infissi esterni ed interni: le porte interne non sono presenti, vi sono finestre in pvc con taglio termico e vetrocamera e persiane alla genovese, in condizioni buone. Balcone annesso, in normale stato d'uso. L'atrio comune è costituito da pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, portone in alluminio e vetro, in condizioni buone. Il vano scale comune ha pianerottoli in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, ringhiera e corrimano in ferro, in condizioni buone. L'edificio non è dotato di ascensore.

Impianto elettrico: sottotraccia, da completare.

Impianto di riscaldamento e ACS: impianto da completare, è presente una calderina a condensazione, ma non sono presenti i corpi radianti.

L'immobile è sito nel Comune di Borzonasca (GE), Via Augusto Raggio 18, interno 4, piano 2

L'edificio civ.18 di Augusto Raggio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale di Borzonasca (GE), avente destinazione abitativa, dotata di discreti accessi e servizi. Lo svincolo autostradale di Lavagna dista circa 15 km. Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete. L'unità immobiliare è ubicata in una posizione strategica della Riviera del Levante: immersa nel verde e nel relax della natura, a pochi minuti dal mare. Infatti dista circa 17 km da Chiavari, 33 km da Santa Margherita Ligure, 38 km da Portofino, 61 km dal Parco Nazionale delle Cinque Terre. Comoda pure per gli spostamenti (è a soli 52 km circa dal centro di Genova e a 65 km circa dall'aeroporto). La zona offre innumerevoli attività (tra cui escursioni, snorkeling, windsurf, golf e tennis)

e attrazioni (come Il Cristo degli abissi, la Casa Carbone, il Castello Brown, l'Abbazia di San Fruttuoso, la Basilica dei Fieschi, Seggiovvia Rocca d'Aveto - Prato Cipolla).

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U del predetto Comune: Fg. 80, Part. 114, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 86,51 Piano 2.

L'immobile confina da nord ed in senso orario: muri perimetrali prospicienti Via Augusto Raggio, vano scale comune, fabbricato fg.80 part.117 CF, muri perimetrali prospicienti terreno fg.80 part.115 CT, fabbricato fg.80 part.105 CF.

Stato di possesso dei beni: l'immobile risulta libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta dotato di agibilità.

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n.395/2013 per variante in corso d'opera. L'unità immobiliare risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico. Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico risultano allegate al certificato di agibilità.

Sussiste corrispondenza catastale.

Il valore dell'immobile, valutato dal perito estimatore, è di € 44.352,00. Tuttavia l'ammontare della base d'asta individuato dallo stesso perito è di € 35.481,60 e, quindi, sono ritenute valide le offerte a partire da € 26.611,20, come per legge.

Vincoli o Oneri

Secondo il Progetto Definitivo del PUC del Comune di Borzonasca, approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001, l'edificio di cui fa parte l'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito nel Piano di Recupero adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 203 del 11/09/1992. L'immobile ricade in zona non soggetta a disposizioni di tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.).

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Certificazione energetica

APE n. 37822 rilasciato il 31/7/2015 da XXXXXXXXXX (certificatore n° 1272) individua quale prestazione energetica globale D.

Intestazione catastale e Provenienza

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a XXXXXXX S.a.s. con sede in XXXX, Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà. La proprietà è stata acquistata mediante atto di compravendita dalla Sig.ra XXXX del 7.8.2009, trascritto il 4.9.2009 al Reg. Gen. 8079 e al Reg. Part. 6200.

premesse:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo o su supporto telematico;

AVVISA

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto del bene immobile sopra descritto (LOTTO 4);
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **17.10.2019, alle ore 17.00, presso il Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1 – piano 3, aula 46**, postazione A, avanti il Professionista Delegato;
- ❖ che l'immobile di cui al LOTTO 4 è posto in vendita al prezzo base di **Euro 35.481,60** (trentacinquemilaquattrocentottantuno/60). **Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e, quindi, le offerte fino ad Euro 26.611,20** (ventiseimilaseicentoundici/20), come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 16.10.2019**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;
- ❖ che graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di vendita, una quota di compensi e spese relativi al trasferimento di proprietà, i costi di registrazione, di trascrizione e di voltura, mentre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

* * * * *

Tutti i beni di cui ai predetti lotti 1, 2, 3 e 4 sono meglio descritti nella relazione di stima giudiziaria redatta dall'esperto Arch. Monica Viale, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, alla quale si fa espresso rinvio e di cui gli offerenti hanno l'onere di prendere visione. È possibile consultare tale documentazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia (sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>), nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.ogginotizie.it/category/edizioni-locali/genova/, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it e http://www.tribunale.genova.it/pubblicita_legale.aspx

Per la visione dell'immobile, notizie circa l'occupazione attuale, la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice: Sovemo S.r.l., Corso Europa 139, Genova, tel. 010.5299253, fax. 010.9998695, e-mail visitegenova@sovemo.com, sito <https://www.ivggenova.it/>.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate mediante il portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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. Al riguardo si precisa che delle eventuali formalità pregiudizievoli (ossia iscrizioni di ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. 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 determinazione del valore della base d'asta dei beni.

* * * * *

REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SECONDO MODALITA' CARTACEA



CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti non ammessi alla vendita per legge. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Genova Via Casaregis 44/A, previo appuntamento (e-mail: avv.sabrinafelici@gmail.com tel: +39 010.2368080) e fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita, e, quindi, **fino al 16.10.2019, entro le ore 12,00.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA.** Le offerte dovranno pervenire, assieme ai relativi allegati, in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, a pena di non ricevibilità dell'offerta. La busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione a pena di irricevibilità. Al momento della consegna il Professionista Delegato farà indicare sulla busta le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), la data e l'ora di presentazione dell'offerta, il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e siglerà il tutto;
- **L'OFFERTA DI ACQUISTO è irrevocabile** e deve essere in regola con il bollo (marca da bollo da Euro 16,00);
- **CONTENUTO DELL'OFFERTA.** L'offerta dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, codice fiscale, luogo e data di nascita, domicilio, recapito telefonico ed eventuale e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile), l'eventuale indicazione dell'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali, lo stato civile 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; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f), c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al comma 2 della medesima disposizione). Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto 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. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da più soggetti è necessario indicare quale tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

2. l'indicazione del numero di R.E. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione. Nel caso in cui l'offerente intenda avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, dovrà farne espressa istanza già nella medesima offerta di acquisto. Si precisa, infatti, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari (come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19 giugno 2003 e s.m.i. in

rapporto alla procedura elaborate dalla Commissione mista istituita presso il Tribunale di Milano). L'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa potrà essere reperito presso il Professionista Delegato o sul sito ABI (<https://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx>);

4. il termine di pagamento (non superiore a 120 giorni e mai prorogabile) del residuo prezzo in unica soluzione e dell'anticipazione per oneri tributari e spese, nonché le relative modalità di versamento;

5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita.

▪ ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE TRIB GE R.E. 605/2018", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale in conto prezzo di aggiudicazione e fotocopia del predetto assegno circolare non trasferibile o vaglia postale. È escluso ogni pagamento in forma telematica.

Nel caso si partecipi per l'acquisto di più lotti dovranno essere depositate distinte offerte di acquisto in busta chiusa, complete e correlate dei relativi allegati (compreso il versamento della cauzione per ciascun lotto), come sopra indicato.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

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

All'offerta dovrà essere allegata anche copia di un documento di identità valido e non scaduto e del codice fiscale del firmatario dell'offerta.

Se il firmatario dell'offerta è persona fisica dovrà anche allegare copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero. Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà allegare anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è un minore dovrà essere allegato il provvedimento di autorizzazione emesso dal giudice tutelare e i documenti di identità validi e non scaduti e codice fiscale di chi esercita la responsabilità genitoriale.

Se l'offerente è società o altra persona giuridica dovrà anche allegare certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità valido e non scaduto e del codice fiscale del/dei rappresentanti legali.

Se l'offerente formula offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ex art. 579, comma 2, c.p.c. dovrà essere allegata originale o copia autentica della procura speciale notarile. Nel caso di all'art. 579, comma 3, c.p.c., l'avvocato che presenti offerta per persona da nominare, dovrà allegare la riserva di nomina e provvederà a depositare la procura speciale notarile contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 c.p.c..

Se si tratta di un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, dovrà allegare anche certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- Il giorno 17.10.2019 presso l'aula 46, piano 3, del Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. 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.

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori all'offerta minima consentita per legge (prezzo base d'asta ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente alla 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 consentita per legge (ossia prezzo base ridotto del 25%, come sopra indicato), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- IN CASO DI PRESENTAZIONE DI UNA SOLA OFFERTA. Se l'unica offerta è pari o superiore alla base d'asta la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra la base d'asta e l'offerta minima consentita per legge (ossia prezzo base ridotto del 25%, come sopra indicato), 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.
- IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE VALIDE, si procederà ad una gara in aumento sulla base della offerta più alta, secondo il modello di offerte palesi con rilancio minimo di Euro 1.000,00 (mille/00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In difetto di offerte migliorative, il lotto sarà aggiudicato a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta, ma comunque pari o superiore all'offerta minima consentita per legge (prezzo base diminuito di un quarto), 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.
- AGGIUDICAZIONE ALL'OFFERENTE ASSENTE. 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.
- RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

TERMINI DEL PAGAMENTO DEL PREZZO IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta in busta chiusa, e comunque entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo sul conto intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza con revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, nonché responsabilità ex art. 587 c.p.c.; non sono ammessi pagamenti rateali, restando facoltà dell'aggiudicatario mutuare la somma, con concessione di ipoteca a garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Il termine gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto e non è prorogabile.

L'aggiudicatario che abbia richiesto di avvalersi di benefici fiscali dovrà reiterarne dichiarazione all'atto di aggiudicazione e, se richiesta, dovrà produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

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 sul conto corrente della procedura, versamento distinto da quello di saldo prezzo anche se contestuale. Il Delegato alla vendita provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che depositerà unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, sussistendo mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nei contratti di finanziamento fondiario ed alle condizioni ivi previste.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di tale facoltà, con riguardo all'applicazione dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, il G.E. ha disposto che l'aggiudicatario definitivo, dovrà, in ogni caso versare il saldo prezzo sul conto della Procedura entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo (ossia entro il termine indicato in offerta e comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Il Delegato alla Vendita provvederà a versare nel più breve tempo possibile il dovuto al creditore fondiario, nei limiti del credito dallo stesso azionato in via ipotecaria, direttamente a

quest'ultimo. Tale credito è determinato sulla base di apposita dichiarazione contenente la precisazione del credito (con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese) - o, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita -, tenuto conto della detrazione per accantonamento delle spese di procedura e tributi nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato. La predetta dichiarazione del Creditore Fondiario dovrà essere fatta pervenire al Professionista Delegato prima della vendita e sarà depositata nel relativo fascicolo della procedura esecutiva dal medesimo Creditore Fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Nello stesso termine (e comunque entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario è tenuto a versare in favore della Procedura Esecutiva una somma a titolo di anticipazione di tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi (imposta di registro/IVA) occorrenti per il perfezionamento del trasferimento del bene oggetto della presente vendita. Tali spese sono forfettariamente determinate nella misura del 15 % del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dal Professionista Delegato al momento della aggiudicazione (salvo restituzione della parte in esubero o integrazione per l'ipotesi di incapienza), e devono essere pagate a favore della Procedura a mezzo di assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario (le coordinate bancarie verranno comunicate dal Professionista Delegato all'aggiudicatario). Si precisa che la quota di compensi e spese relativi al costo di trasferimento della proprietà, che è a carico dell'aggiudicatario, già comprensiva delle spese di trascrizione del decreto di trasferimento è di €: i) 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00; ii) 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00; iii) 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00, il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%) da versarsi nel medesimo termine del prezzo. Le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono invece a carico della procedura.

L'OFFERTA PRESENTATA E' IRREVOCABILE.

SI AVVISA CHE IN CASO DI INADEMPIMENTO, L'AGGIUDICAZIONE SARÀ REVOCATA E L'AGGIUDICATARIO, OLTRE A PERDERE TUTTE LE SOMME VERSATE A TITOLO CAUZIONALE, SARÀ TENUTO ALLA RESPONSABILITÀ DI CUI ALL'ART. 587 C.P.C. CONSISTENTE, AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C., NELLA CONDANNA AL PAGAMENTO DELLA SOMMA PARI ALLA DIFFERENZA TRA IL MAGGIOR PREZZO IMPAGATO CHE AVEVA OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' POI AVVENUTA LA VENDITA, TENUTO COMUNQUE CONTO DELLA CAUZIONE VERSATA.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e 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.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta, comunque, possibile sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: Sovemo S.r.l. tel. 010.5299253 – fax. 010.9998695, e-mail: visitegenova@sovemo.com

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 lo studio del Professionista Delegato o nel luogo da questi indicato.



PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 il **16.10.2019**, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> di 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 procedure 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. 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; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misure inferiori 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 della "ESECUZIONE IMMOBILIARE TRIB GE R.E. 605/2018" le cui coordinate sono: IBAN IT 57D0326801402052786726250 con la seguente causale: CAUZIONE PROC. ES. IMM. R.E. 605/2018 e l'indicazione di un "nome di fantasia".

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà visitare il sito del Gestore della vendita telematica EDIZIONI WEB S.R.L.S. all'indirizzo <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it/> ed avviare una chat o inviare una e-mail all'indirizzo venditetelematiche@edicomsrl.it oppure contattare il call-center al numero +39 041-8622235 dal lunedì al giovedì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30, il venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 17.10.2019, presso il Tribunale di Genova aula 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 base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima per legge (ossia il prezzo base d'asta ridotto del 25%), 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.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, che si terranno il 17.10.2019, **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 un (dicasi 1) 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 più alta 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.

AGGIUDICAZIONE

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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

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'ammontare dell'offerta minima consentita per legge (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$), 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 (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$), 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.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

TERMINI PAGAMENTO PREZZO IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: l'aggiudicatario, entro il termine indicato in offerta in busta chiusa, che, comunque, non potrà superare i 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, 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 gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto e non è prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione e sarà responsabile ex art. 587 c.p.c.;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- Ogni onere fiscale (anticipazione per l'imposta di registro/IVA) derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario: l'aggiudicatario dovrà versare a favore della procedura le spese ed imposte nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato sul conto corrente della procedura, nello stesso termine entro cui verrà versato il saldo prezzo, ma con due versamenti differenti. Le spese sono comprensive di una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento): i) € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00; ii) € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00; iii) € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00, il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%);
- 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.
- 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.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni contattare il Custode giudiziario Sovemo S.r.l..

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

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso

il domicilio professionale del sottoscritto Professionista Delegato alla Vendita, sito in Genova, Via Casaregis n. 44/A, e-mail avv.sabrinafelici@gmail.com tel. +39 010.2368080

il custode giudiziario dell'immobile, Sovemo S.r.l., Corso Europa 139, Genova, tel. +39 010.5299253, fax. +39 010.9998695, e-mail visitegenova@sovemo.com, sito <https://www.ivggenova.it/>

- che la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega emessa dal Tribunale di Genova.

Genova, 22.7.2019

il Professionista Delegato
Avv. Sabrina Felici