

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

II AVVISO DI VENDITA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 127 / 2017.

**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE
DOTT. ROBERTO BRACCIALINI**

HA DELEGATO

le operazioni di vendita alla professionista Rag. Georgia Falcone, iscritta all' Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Genova, con Studio in Genova, Via Giovanni Torti 25/1, telefono e fax 010 - 501539, e-mail: georgia.falcone@gmail.com,

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come di seguito descritto.

LOTTO UNICO :

Piena proprietà del bene immobiliare costituito da un appartamento di tipo economico, sito nel Comune di Genova, Via Venezia 5 interno 1, posto al primo piano, consistenza 4 vani, composto da un ingresso/soggiorno, due camere da letto, una cucina, un bagno, per un totale di superficie catastale di 64 metri.

Tale immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Genova , Sezione GEC, Foglio 15, Mappale 284 e Subalterno 6, categoria **A/3** classe 3, Rendita catastale Euro 568,10.

L'immobile è in possesso dell' Attestato di certificazione energetica numero 7235 rilasciato in data 22/02/2018.

Stato di occupazione: l' immobile è occupato dall' esecutato.

L'unità immobiliare è meglio descritta nella relazione di stima predisposta dal perito d' Ufficio Arch. Nicoletta Stagnaro iscritto all' Albo dei "Consulenti Tecnici" del Tribunale di Genova.

Tale elaborato peritale evidenzia che l'immobile "risulta non conforme sia alla planimetria catastale che al titolo abilitativo edilizio del manufatto". Si precisa inoltre che le difformità elencate nella perizia possono essere regolarizzate tramite un tecnico abilitato ad un costo di consulenza di circa euro 1.500,00 ed i versamenti di sanzioni amministrative e oneri stimati tra i 1.500,00 ed i 1.800,00 euro. Il tutto meglio relazionato in **perizia che è parte integrante e sostanziale della presente**

vendita (anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita) e gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione.

La relazione di stima è disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggiotizie.it, www.immobiliare.it; www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche, nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita.

La Professionista Delegata, premesso :

- che l' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Roberto Braccialini ha disposto di procedersi con la modalità di 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 Delegato Dott. Roberto Braccialini ha ordinato la vendita del bene immobiliare sopra descritto e **fissa la vendita per il giorno 14/ 01/2020 alle ore 16, 30** nella Sala d'Aste presso il Tribunale di Genova, Aula 46 piano 3° (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1), **al prezzo di Euro 48.000,00 (Quarantottomilaeuro/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, le offerte non inferiori ad importo Euro 36.000,00 (Trentaseimilaeuro/00), come da condizioni di seguito riportate.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in €. 1.000,00 (Milleeuro/00).

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

Si precisa che il Tribunale non si avvale di mediatori e nessuno compenso deve essere dato ad agenzie immobiliari.

L' immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che, se presenti, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L' immobile viene venduto libero da persone e cose, quindi se fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata e gestita dal custode giudiziario SO.VE.MO SRL, senza alcun contributo a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto sono indicate nel presente Avviso di Vendita.

Per visionare il bene si possono prenotare le visite tramite il sito ministeriale "Portale delle vendite pubbliche", oppure contattando direttamente il custode giudiziario, ossia la So.Ve.Mo. immobiliare Srl, al numero telefonico 010/5299253 o tramite indirizzo mail immobiliare@sovemo.com.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA
MODALITA' CARTACEA

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque tranne che dal debitore stesso e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio della professionista delegata Rag. Georgia Falcone, Via Giovanni Torti 25/1 **entro le ore 12 del giorno 13/01/2020**, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il professionista delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, con delega e previa identificazione, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. L'offerta deve avere apposta una marca da bollo da € 16,00.

L'offerta deve essere redatta indicando:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile del *soggetto cui andrà intestato l'immobile* e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. Se l'offerente è *coniugato* e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche *per persona da nominare*, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare è valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale. La dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata fatta l'offerta, si fa in cancelleria entro tre giorni dalla data dell'incanto, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.). Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se si tratta di legale rappresentante dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato.

b) i *dati identificativi del bene* per il quale l'offerta è proposta.

c) l'indicazione del *prezzo offerto*, che potrà essere anche inferiore del rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma non di oltre un quarto.

d) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, termine mai prorogabile;

e) *Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio* nel comune di Genova, sede del tribunale;

f) l'espressa dichiarazione di aver *preso visione della perizia* di stima.

ALLEGATI DELL' OFFERTA CARTACEA

L'offerta presentata è *irrevocabile* ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova Procedura n.127/2017"**, per un **importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, ed una sua fotocopia sia fronte che retro;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno valido;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del minore offerente e del soggetto che ha autorizzazione a rappresentarlo, allegando copia del documento attestante l'autorizzazione a rappresentare il minorenne;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto preposto ad effettuare l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente Avviso di Vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

In caso di più offerte valide, si procederà a ***gara sulla base della offerta più alta, tra quelle cartacee e quelle telematiche***. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Al termine della gara saranno restituiti gli assegni delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari. L'aggiudicatario che intenda avvalersi dei benefici fiscali legati alla normativa per acquisto prima casa, deve farne richiesta al momento dell'aggiudicazione e produrre al delegato la relativa dichiarazione dei requisiti avente diritto entro il termine del saldo prezzo, lo stesso dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Non sono ammessi pagamenti rateali nella presente procedura.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, e contestualmente dovrà versare inoltre una somma a titolo di acconto spese, pari agli oneri tributari nella misura che sarà stimata ed indicata dal Delegato alla Vendita.

In caso di inadempimento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176-177 disp. att. c.p.c ed inoltre sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo offerto dallo stesso ed il prezzo minore per il quale è avvenuta la vendita.

Gli oneri tributari relativi al Decreto di Trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Sarà inoltre a carico dell'aggiudicatario un importo di:

- Euro 693,00 oltre Iva e cassa professionisti , per la spesa di trascrizione del decreto di trasferimento, in caso di prezzo di aggiudicazione inferiore a Euro 100.000,00;
- Euro 968,00 oltre Iva e cassa professionisti per la spesa di trascrizione del decreto di trasferimento, in caso di prezzo di aggiudicazione di importo superiore ad Euro 100.000,00 ma entro i 500.000,00 Euro;
- Euro 1.243,00 oltre Iva e cassa professionisti per la spesa di trascrizione del decreto di trasferimento, in caso di prezzo di aggiudicazione di importo superiore ad Euro 500.000,00.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte d'acquisto telematiche ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12 del giorno 13/01/2020** e si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto che è sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore rispetto al prezzo base, ma non di oltre un quarto
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver *preso visione della perizia* di stima.
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Per essere ammesso a partecipare alla vendita telematica l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“Tribunale di Genova Procedura n.127/2017”**, al seguente **IBAN IT21S0569601401000002871X62**.

Il bonifico, con causale “TRIBUNALE DI GENOVA PROCEDURA N.127/2017, Lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, quindi il bonifico deve essere eseguito almeno tre giorni prima della data dell'udienza di vendita.**

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, o nel caso in cui non venga versato il saldo prezzo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

ALLEGATI DELL' OFFERTA TELEMATICA.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del minore offerente e del soggetto che ha autorizzazione a rappresentarlo, allegando copia del documento attestante l'autorizzazione a rappresentare il minorenne;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto preposto ad effettuare l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta presentata è *irrevocabile* ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l' offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente Avviso di Vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Le offerte pervenute a chiusura della gara non possono essere prese in considerazione.

In caso di non aggiudicazione sarà cura del delegato alla vendita procedere alla restituzione della cauzione e quindi versare, con bonifico sul conto corrente indicato in offerta di partecipazione, il corrispondente importo, con eventuale deduzione di commissioni da parte della banca.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi dei benefici fiscali legati alla normativa per acquisto prima casa, deve farne richiesta dopo l'aggiudicazione e produrre al delegato la relativa dichiarazione dei requisiti avente diritto entro il termine del saldo prezzo, lo stesso dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Non sono ammessi pagamenti rateali nella presente procedura.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, e contestualmente dovrà versare inoltre una somma a titolo di acconto spese, pari agli oneri tributari nella misura che sarà stimata ed indicata dal Delegato alla Vendita.

In caso di inadempimento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176-177 disp. att. c.p.c ed inoltre sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo offerto dallo stesso ed il prezzo minore per il quale è avvenuta la vendita.

Gli oneri tributari relativi al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Sarà inoltre a carico dell'aggiudicatario un importo di:

- Euro 693,00 oltre Iva e cassa professionisti , per la spesa di trascrizione del decreto di trasferimento, in caso di prezzo di aggiudicazione inferiore a Euro 100.000,00;
- Euro 968,00 oltre Iva e cassa professionisti per la spesa di trascrizione del decreto di trasferimento, in caso di prezzo di aggiudicazione di importo superiore ad Euro 100.000,00 ma entro i 500.000,00 Euro;
- Euro 1.243,00 oltre Iva e cassa professionisti per la spesa di trascrizione del decreto di trasferimento, in caso di prezzo di aggiudicazione di importo superiore ad Euro 500.000,00.

In caso di più offerte valide, si procederà a ***gara sulla base della offerta più alta, tra quelle cartacee e quelle telematiche.*** Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il "Portale delle vendite pubbliche", in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di

ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà con bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall' istituto di credito.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON METODO SINCRONO MISTO .

All'udienza di deliberazione sulle offerte, il giorno **14-01-2020** coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il Tribunale di Genova, aula 46, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del [sito www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dello inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata propria o sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, la aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l' offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, e coloro che hanno formulato l' offerta cartacea partecipano compa-**

rendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia in aula innanzi al delegato alla vendita.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la **modalità sincrona mista sulla base del prezzo offerto più alto** (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara di tutti gli offerenti il bene sarà aggiudicato al migliore offerente, se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì degli elementi sopra esposti, la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il **gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa**, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che in caso di mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, nonché delle somme a titolo di anticipo spese, il Giudice Delegato dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione

definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso l'applicazione dell'articolo 41 D.Ivo 385/93 per il versamento del saldo prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “ Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015 ”.

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, 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, o indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa :

- che ciascun partecipante alla gara di vendita ha l'obbligo di prendere preventiva, integrale ed accurata visione sia del presente Avviso di Vendita che della relazione peritale, che è parte integrante dell'avviso di vendita e che può essere visionata sul sito internet ministeriale “ Portale delle vendite pubbliche ”ed sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
- **che il trattamento dei dati personali degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo n. 196/03 .**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a cura della Delegata alla Vendita, a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., e precisamente:

- pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche", sito gestito dal Ministero della Giustizia, del presente Avviso di Vendita e della ordinanza del Giudice Delegato, unitamente alla perizia di stima e le fotografie, almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;
- inserimento dell'estratto dell'Avviso di Vendita, almeno 45 giorni prima della data dell'asta, correlato di ordinanza, fotografie e perizia oscurata di dati sensibili, sui siti web indicati in ordinanza e di seguito elencati:

www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggi notizie.it, www.immobiliare.it;
www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it

- affissione all'Albo del Tribunale di Genova, almeno tre giorni prima della udienza di vendita.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite da:

- **STUDIO FALCONE GEORGIA - Delegata alla vendita.**

Via Giovanni Torti 25/1 , 16143 Genova .

Telefono 010 / 501539.

E mail : georgia.falcone@mail.com

- **SO.VE.MO SRL – Custode giudiziario – Soggetto preposto per visionare l'immobile.**

Telefono 010 / 52 99 253.

E mail : immobiliare@sovemo.com

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

Genova, 12/11/2019.


Il professionista delegato.