

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura esecutiva n° 591/2016 R.G.E. promossa da Banca Carige S.p.A.  
G.E. Dott. Andrea Balba

### IV AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto, Dott. Andrea Borziani - Dottore Commercialista con studio in Genova, Via Roccatagliata Ceccardi 2/11, telefono 010 589706, codice fiscale BRZNDNR59S27D969Z, PEC andrea.borziani@legalmail.it in qualità di Delegato alle operazioni di vendita nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe, giusto ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. in data 18.04.2018

#### AVVISA

che il giorno **09 gennaio 2020 alle ore 15.00 (quindici/00)** avrà luogo in Genova, presso la sala aste telematiche n.46 del Tribunale di Genova, nonché sul portale telematico [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (ovvero sia con modalità telematica che cartacea) l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., dell'immobile come di seguito descritto.

La descrizione dell'immobile risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dal CTU Arch. Elena Mammoliti datata 10.03.2017, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla quale si rimanda, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, difformità a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile oggetto di vendita. La perizia è disponibile sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Genova, sui siti di pubblicità secondaria ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggi notizie.it](http://www.genovaoggi notizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)), nonché presso lo studio del professionista delegato.

#### LOTTO 1

Il presente lotto è stato aggiudicato in data 06 dicembre 2018.

#### LOTTO 2

Quota 1/1 piena proprietà:

- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Busalla (Ge), Via Salvarezza Bastia 43 int. I, posta al piano terra dell'edificio.

L'appartamento risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 4, Particella 436, Sub 5, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita € 724,33, confinante a sud con distacco annesso all'appartamento, ad est con appartamento civ. 43/H, a nord con distacco annesso all'appartamento, ad ovest con distacco annesso all'appartamento.

L'edificio è sito in località Bastia, frazione a circa 4 km dal centro del Comune di Busalla, in località collinare. La frazione è composta da poche case edificate attorno ad una piccola chiesa, la palazzina di cui l'immobile in oggetto è parte, si trova circa 200 m prima di raggiungere la chiesa.

La palazzina è stata costruita nel 1968, si eleva su due piani fuori terra e si compone di quattro appartamenti (due per piano), ognuno con accesso esterno indipendente.

Attualmente lo stato di conservazione dell'intera palazzina è sufficiente, necessita di interventi di manutenzione ma non urgenti.

L'appartamento non è parte di un condominio.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento risulta libero.

## **CONFORMITA' E VINCOLI**

L'area in cui insiste l'immobile ricade in:

- Zona BS del Piano Regolatore del 1999, Zone tessuti edilizi saturi;
- Non è soggetta a nessun vincolo di tipo ambientale, unitamente all'edificio che non è sottoposto a nessun vincolo architettonico puntuale (D. Lgs 22.01.2004).
- La palazzina è stata edificata in forza della concessione da parte del Comune di Busalla di nulla osta (27.12.1967 n° prot. 4533) al rinnovo dell'istanza n°4671 del 23.11.1962.

Per quanto riguarda l'appartamento, dal confronto dello stato attuale con la planimetria rilevata nel progetto originario si evince la corrispondenza.

La palazzina non è mai stata dichiarata abitabile. Si rimanda alla perizia a firma Arch. Elena Mammoliti del 10.03.2017.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Classe "B" – protocollato dalla Regione Liguria con prot. PG/2017/0022478 in data 23.01.2017.

## **PREZZO BASE**

**€ 23.625,00 (oltre iva se dovuta)**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

**Cauzione 10% prezzo offerto**

**Fondo spese 15% del prezzo offerto**

**Non saranno efficaci offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.), ovvero inferiori ad € 17.718,75. Le offerte valide inferiori al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto saranno prese in considerazione se il delegato ritiene di non poter ottenere un prezzo superiore ad una vendita successiva. In caso di più offerte, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base, ma in misura non superiore ad un quarto, si terrà in ogni caso la gara fra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta.**

Si comunica inoltre che:

- le disposizioni per la partecipazione alla vendita ed alla eventuale gara, secondo la modalità cartacea o telematica, sono contenute nei **Regolamenti** allegati al presente avviso di vendita; il Custode dell'immobile è So.Ve.Mo. s.r.l. - C.so Europa 139,16132 Genova  
Tel. 0105299253 - fax 0109998695  
e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) - sito web: [www.ivggenova.com](http://www.ivggenova.com)
- gli interessati hanno diritto ad esaminare i lotti in vendita previa richiesta che va formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode (art. 560, c. 5 c.p.c.);
- fermo restando quanto sopra, per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso lo Studio del Commercialista Delegato al numero 010/589706 (sono escluse le informazioni telefoniche);
- il gestore incaricato dal delegato per lo svolgimento delle operazioni di vendita telematica è la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), sulla quale verranno inserite, a cura del delegato, le offerte presentate in forma cartacea

- tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe
- il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva o imposta di registro), il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo, nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura indicata negli allegati Regolamenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore.

Il Professionista Delegato avrà l'obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita (nota di trascrizione, voltura catastale, espletamento formale di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico, giusto quanto disposto nell'ordinanza di delega del 18.04.2018, mediante i seguenti adempimenti, da eseguirsi a cura del delegato e a spese del creditore procedente almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita:

1. Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
2. Pubblicazione su "Portale delle Vendite Pubbliche", unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima
1. Pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Genova, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima
2. Inserimento sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaogginotizie.it](http://www.genovaogginotizie.it)
3. Inserimento sui siti gestiti da Manzoni & C. spa ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it))

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Genova, 04 novembre 2019

Il professionista delegato

Dott. Andrea Borziani

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

### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

**CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno precedente (08/01/2020) a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (09/01/2020 ore 15.00** previo appuntamento).

**COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

### COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

L'offerta **in marca da bollo da € 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegata la copia dei documenti di identità e codice fiscale del medesimo); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; 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. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, mai prorogabile.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Imm.re R.G.E. 591/2016”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, ed un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Imm.re R.G.E. 591/2016”**, per un importo pari al 15 % del prezzo offerto, a titolo di fondo spese. Escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA

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

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

## **COME PARTECIPARE ALLA GARA**

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

La cauzione e il fondo spese saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno **09.01.2020** alle **ore 15:00**, presso la sala Aste Telematiche n.46 del Tribunale di Genova il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 17.718,75 per il lotto 2, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), con cauzione pari al 10% del prezzo offerto ed un fondo spese pari al 15% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate per il lotto 2 dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 17.718,75 o prive di cauzione/fondo spese, o con cauzione/fondo spese inferiori alla misura richiesta.

### **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

Se l'unica offerta per il lotto 2 è pari o superiore al prezzo base di € 23.625,00 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto per il lotto 2 è compreso tra il prezzo base di € 23.625,00 ed il prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$  (€ 17.718,75) 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.

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, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti. Qualora il prezzo offerto per il lotto 2 all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad 17.718,75 non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, **entro 90 (novanta) 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, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, ovvero con assegno circolare, 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. Termine non prorogabile.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'aggiudicatario, nello stesso termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista, detratto l'importo già corrisposto a titolo di fondo spese.

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

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

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: So.Ve.Mo. s.r.l.**, tel. 0105299253, fax 0109998695, e-mail: [immobiliare@sove.com](mailto:immobiliare@sove.com).

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

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le **entro le ore 12:00 del giorno precedente (08/01/2020) a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (09/01/2020 ore 15:00)**, pena l'inefficacia delle offerte medesime, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

### REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta, che dovrà contenere:

- 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 amministrato 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 del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, mai prorogabile.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;



- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 (attualmente pari ad € 16,00 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", salvo l'esenzione di cui al D.P.R. 447/2000) e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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](mailto: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 partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione/fondo spese con le modalità stabilite.

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 E DEL FONDO SPESE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta e del fondo spese.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **con due distinti bonifici sul conto corrente iban IT23G0303201400010000011023 intestato a Procedura Esecutiva RIF. N.591/2016**, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con causale "**Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 591/2016 versamento cauzione**" (*in presenza di più lotti indicare il numero di lotto per il quale viene presentata l'offerta*) ed un importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di fondo spese con causale "**Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 591/2016 versamento fondo spese**" (*in presenza di più lotti indicare il numero di lotto per il quale viene presentata l'offerta*).

**I bonifici dovranno essere effettuati in tempo utile per risultare accreditati sul conto corrente indicato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, dalla quale deve risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme, per la restituzione della cauzione e fondo spese in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito di telefonia mobile 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 svolgerà 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.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

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

Il giorno **09.01.2020** alle **ore 15:00**, nella sala aste telematica n.46 del Tribunale di Genova, nonché sul portale telematico [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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 per il lotto 2 pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 17.718,75 (prezzo base ridotto di ¼), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), con cauzione pari al 10% del prezzo offerto ed un fondo spese pari al 15% del prezzo offerto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte per il lotto 2 presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 17.718,75 (prezzo base ridotto di ¼), o prive di cauzione/fondo spese, o con cauzione/fondo spese inferiori alla misura richiesta.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

Se l'unica offerta per il lotto 2 è pari o superiore al prezzo base € 23.625,00 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto per il lotto 2 è compreso tra il prezzo base € 23.625,00 (prezzo base) ed il prezzo base diminuito di ¼ (€ 17.718,75) 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.

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, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti. Qualora il prezzo offerto per il lotto 2 all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 17.718,75, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di

conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, **entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare 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. Termine non prorogabile.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

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

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: So.Ve.Mo. s.r.l.**, tel. 0105299253, fax 0109998695, e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com).

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

Genova, 04 novembre 2019

Professionista Delegato

Dott. Andrea Borziani