



TRIBUNALE DI GENOVA

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 611/2018

(2° esperimento)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

con ordinanza del 04/06/2019

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. Uriele Valdinoci con studio in Piazza Manin n. 2/2

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita con le modalità previste dalla normativa vigente ossia vendita telematica sincrona mista, con conseguente possibilità di presentare l'offerta in via cartacea o telematica.

Tutto ciò premesso, lo scrivente delegato

AVVISA

che il giorno 05/02/2020 alle ore 17,30 presso il Tribunale Civile di Genova nell'aula delle udienze n. 46 (Piano III), si procederà alla vendita dei beni di seguito riportati.

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Comune di Genova (GE), Via Elsa, civ. n. 4, interno 1, della superficie lorda commerciale di mq 82,00. L'alloggio è composto da un lungo corridoio, dal quale si accede lateralmente a due stanze e sul fondo da un piccolo disimpegno si accede a una stanza, alla cucina, al bagno e a un ripostiglio. Due stanze hanno un poggiatesta.

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE), con i seguenti dati: Sezione COR, foglio 77, mappale 342, sub. 3, categoria A/3 - classe 3, vani 5,5, rendita catastale € 426,08.

La classe energetica dell'immobile è la F con IPE 80,667 kWh/m², attestato di certificazione energetica n° 19850 del 31 maggio 2019;

Prezzo base del lotto uno: **€ 37.500,00 (Trentasettemialcinquecento/00).**

L'immobile è libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.ogginotizie.it.

www.tribunaliitaliani.it,
www.genova.repubblica.it.

www.immobiliare.it,

www.entietribunali.it.

Le offerte cartacee dovranno essere consegnate presso lo studio del delegato previo appuntamento telefonico 010/870687, mentre le offerte telematiche dovranno essere effettuate previa registrazione al sito www.astetelematiche.it.

Custode: SO.VE.MO S.R.L. Istituto Vendite Giudiziarie

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, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode: SO.VE.MO S.R.L. Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova, tel. 010/5299253, fax. 010/5299252, e-mail immobiliare@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 il proprio domicilio indicato in epigrafe ovvero presso l'aula del Tribunale.

Il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO IN 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.
- **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 entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, previo appuntamento telefonico allo 010/870687 (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, il nome del Professionista delegato e la data della vendita).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:** L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:
 1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;

2. 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); non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente, ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art.579 u.c., c.p.c.;

a. Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare (occorre allegare anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo);

b. 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, oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'offerente;

c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di 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;

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

e. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art.579 u.c. e 583, c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta;

f. L'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di un mutuo e/o finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;

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

h. Nel caso di soggetto cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valida, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora l'offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale dovrà indicare il codice identificativo rilasciato dall'Autorità del paese di residenza (art.12, c.2 D.M. 32 del 26.2.2015). In ogni caso qualora il soggetto estero divenisse aggiudicatario dovrà dotarsi, a propria cura e spese, di un codice fiscale italiano per il quale farà esclusivamente fede il certificato di attribuzione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.

3. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

4. L'indicazione del prezzo offerto (anche in lettere), che non potrà essere inferiore all'offerta minima, a pena di esclusione.
5. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 60 giorni mai prorogabile.
6. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico;
7. Gli estremi dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale.

▪ **COSA ALLEGARE ALL'OFFERTA:** All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato a "**Procedura Esecutiva n. 611/2018**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

Copia del documento di identità, copia del codice fiscale e copia dei documenti indicati nei punti da a) a g)

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. C.p.c. l'aggiudicatario, che non versa il saldo prezzo nei termini è dichiarato inadempiente e oltre a perdere la cauzione, deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

▪ **COME PARTECIPARE ALLA GARA:** Il giorno fissato per la vendita, il professionista procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

1. 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) ex art.579 c.p.c. e 580 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

2. 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.

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

▪ **OFFERTE VALIDE:** Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima, presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

▪ **OFFERTE INEFFICACI:** Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito

nell'avviso di vendita o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

- se l'unica offerta è pari o superiore al **prezzo base** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra l'offerta minima ed il prezzo base, l'offerta è accolta

salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione; 2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

▪ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00 per i Lotti con valore sino ad euro 30.000,00 e di euro 2.000,00 per i Lotti con valore superiore ad euro 30.000,00.

▪ **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) 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 con bonifico bancario 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. Termine non prorogabile.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese per il pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro/Iva) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
IN MODALITA' TELEMATICA

▪ **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:** Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando per la compilazione guidata dell'offerta telematica esclusivamente il modulo web denominato "Offerta telematica" predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda

del lotto in vendita presente sul portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it> ovvero procedere tramite www.astetelematiche.it.

▪ **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'offerta presentata è irrevocabile.**

▪ **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Registrazione al portale per la vendita telematica. Predisposizione ed invio offerta: per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al modulo web "offerta telematica" presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale <http://pvp.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

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 a cui ricevere eventuali comunicazioni. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale, che si effettua direttamente sul Portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, nella sezione "Pagamenti di bolli digitali".

L'offerta, a pena di inammissibilità deve essere sottoscritta digitalmente ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso dell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa, con tutti gli allegati, a mezzo PEC (art.12, co5 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, co. 4 e dell'art.13 D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta che il 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, co. 4 del D.M. n.32/2015).

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 misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via e-mail (alla e-mail indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

▪ **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:** L'offerta deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32/2015 tra cui:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
2. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, come sopra già detto;
3. 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); non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente, ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art.579 u.c., c.p.c.;

Precisazioni:

- a. Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare, allegato in copia;
- b. 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, oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'offerente;
- c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di 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;
- d. Se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti, nonché le firme di tutti ovvero firmata da uno di essi ma in tal caso dovrà essere allegata copia della procura rilasciata per

atto pubblico o scrittura privata autentica in favore del soggetto firmatario che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

e. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. e 583 c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta;

f. L'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di un mutuo e/o finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;

g. Nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuato presso lo studio del delegato.

h. Nel caso di soggetto cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia e/o copia del permesso di soggiorno valida, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora l'offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale dovrà indicare il codice identificativo rilasciato dall'Autorità del paese di residenza (art.12, c.2 D.M. 32 del 26.2.2015). In ogni caso qualora il soggetto estero divenisse aggiudicatario dovrà dotarsi, a propria cura e spese, di un codice fiscale italiano per il quale farà esclusivamente fede il certificato di attribuzione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.

4. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

5. L'anno ed il ruolo generale della procedura;

6. Il numero o altro identificativo del Lotto;

7. L'indicazione del referente della procedura;

8. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

9. L'indicazione del prezzo offerto (anche in lettere), che non potrà essere inferiore all'offerta minima, a pena di esclusione.

10. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 60 giorni mai prorogabile.

11. L'importo versato a titolo di cauzione;

12. La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

13. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

14. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

15. Nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in man-

canza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuato presso lo studio del delegato.

16. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico;

▪ **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** L'offerente per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione deve essere effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura con la seguente causale: "**Cauzione Proc. Esec. Trib. GE 611/2018 - nome di chi versa**".

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.

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 dell'offerta.

▪ **ASSISTENZA:** Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo "assistenza@astetelematiche.it" oppure contattare il call-center al numero 0586/20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

▪ **COME PARTECIPARE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:** Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica, www.astetelematiche.it**, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta e/o al recapito telefonico indicato, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

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.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, siano esse effettuate in modalità telematica (on line) o mediante intervento in aula. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si precisa che:

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

b. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo.

▪ **OFFERTE VALIDE:** Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

▪ **OFFERTE INEFFICACI:** Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

▪ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00 per i lotti con valore sino a euro 30.000,00 ed euro 2.000,00 per i lotti con valore da euro 30.000,00.

▪ **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) 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 con bonifico bancario o con assegno circolare, vaglia postale 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.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese per il pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro/Iva) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- b. Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- c. 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 saldo prezzo a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla Procedura; l'aggiudicatario dovrà versare nel medesimo termine una quota del costo di trasferimento del bene che saranno indicati dal Professionista Delegato.
- d. qualora l'aggiudicatario non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista delegato riferirà al G.E. per gli opportuni provvedimenti;
- e. 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- f. 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.
- g. 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 **con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.**
- h. 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.

i. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita, sono a carico dell'aggiudicatario ex art.63 disp.att.c.c..

j. 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, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode: SO.VE.MO S.R.L. Istituto Vendite Giudiziarie**, Corso Europa 137 Genova, tel. 010/5299253, e-mail immobiliare@sovemo.com.

▪ **PUBBLICITA':** Gli interessati potranno prendere preliminare visione del presente avviso, della relazione di stima e delle foto, sul portale del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>), e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.ogginotizie.it, www.tribunaliitaliani.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it.

▪ **CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA:** I pagamenti in conto corrente previsti nel presente avviso di vendita dovranno essere effettuati sul conto intestato alla Procedura: "Tribunale di Genova Esecuzione 611/18" presso l'**Agenzia di Genova della BPER Banca S.p.A.. Iban IT59 Q053 8701 4020 0003 5362 153** indicando nella causale del bonifico il titolo per il quale viene effettuato ossia cauzione ovvero saldo prezzo e fondo spese decreto di trasferimento.

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

Genova, 27 novembre 2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Dott. *Uriele Valdinoci*)