

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

## Sezione VII Civile

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### Secondo Avviso di vendita immobiliare telematica sincrona mista

#### nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 629/2018

#### Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino

Il sottoscritto Avv. Sabrina Bertora con studio in Genova, Via Colombo 6 canc., telefono 010.5761355, fax 010.586557, cell. 338.5335811, e-mail [avvsabrina.bertora@libero.it](mailto:avvsabrina.bertora@libero.it) incaricato al compimento delle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, con delega del Giudice dell'esecuzione, Dott. Roberto Bonino del 09/07/2019

### AVVISA

che il giorno **02/04/2020** alle ore **14.30** presso il **Tribunale di Genova** sito in **Genova** alla **Piazza Portoria 1, piano terzo, aula n. 46**, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del ministro della giustizia 26/02/2015, n. 32. In particolare, procederà **all'apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del **gestore della vendita telematica** [www.astetelematiche.it](http://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, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in **Comune di Montoggio** (Genova), **Località Creto, frazione Acquafredda, civico 29, interno 7**, e più precisamente:

- 1) appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato residenziale condominiale che si sviluppa in 5 piani fuori terra, tutti ad uso residenziale articolati in numero quattro appartamenti per piano attorno ad un spazioso vano scala, superficie commerciale mq. 72,65. L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, numero due camere, soggiorno con cucina annessa, bagno, ripostiglio e un balcone.
- 2) L'edificio è ubicato nel Comune di Montoggio, frazione di Acquafredda, Località Creto, dista circa 7 Km dal Comune di Montoggio dotato di scuola primaria ed elementari e alcuni negozi di base, e circa 1 Km dal borgo di Creto privo di qualsiasi servizio. Raggiungibile tramite la SP13 ed è servita da servizio degli autobus di linea del servizio pubblico Azienda Trasporti Provinciali. L'intera zona limitrofa è costituita da un'area boschiva caratterizzata da una edificazione scarsa e rada composta da fabbricati di origine rurale monofamiliari.

3) L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 66, particella 415, sub 7, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, sup. catastale mq. 74, Tot.s/aree scoperte mq 72, R.C. Euro 464,81.

4) Prestazione energetica globale: **F**.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi.

**L'unità immobiliare risulta posseduta ma non occupata da uno degli esecutati e pertanto si vende libero.**

**L'immobile non risulta essere sottoposto a vincolo storico-artistico.**

**Spese annue di amministrazione:** vedere la CTU allegata e chiedere informazioni al custode SO.VE.MO S.r.l..

**Osservazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica:** leggere relazione.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta in data 15/04/2019 a firma dell'Arch. Massimo De Pasquale, pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

**Valore stimato:** Euro 38.673,00 (trentottomilaseicentosestantatre/00).

**Valore di perizia** (in base al più probabile valore di mercato del bene e applicando la deduzione del debito condominiale): Euro 34.000,00 (trentaquattromila/00).

**Prezzo base:** Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00).

**Offerta minima:** Euro 19.125,00 (diciannovemilacentoventicinque/00).

Le offerte valide inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base, saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato non ritenga che si possa ottenere un prezzo maggiore ad una vendita successiva.

**Cauzione:** 10% dell'offerta.

**Rilancio minimo di gara:** Euro 1.000,00 (mille/00)

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

**La custodia dell'immobile è affidata alla SO.VE.MO S.r.l. Corso Europa 139, Genova tel. 010.5299253**

**Il delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. è lo scrivente Avv. Sabrina Bertora con Studio in Genova Via Colombo 6 canc., tel. 010.5761355 – cell. 338.5335811.**

**Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

**DISPONE CHE**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge –

potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **dovrà essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12.00 del giorno 01/04/2020, in caso di offerta cartacea previo appuntamento telefonico al numero 338.5335811 – avv. Sabrina Bertora**. L'appuntamento dovrà essere fissato almeno due giorni prima della scadenza del termine per presentare l'offerta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità di seguito indicate. Si precisa che, **nei casi ammessi al versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione, versata tramite bonifico bancario da coloro che non si saranno aggiudicati il bene, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e al netto degli eventuali oneri, se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace:**

- **se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista;**
- **se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato;**
- **se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

---

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

---

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico al 338.5335811 da fissarsi almeno due giorni prima della scadenza del termine per presentare l'offerta, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato), presso il Suo Studio in Genova via Colombo 6 cancello, entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il Professionista Delegato provvederà a identificare e annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito, il nome del professionista Delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**
- 2) L'offerta, integrata da marca da bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:
  - a) **il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, recapito telefonico, stato civile** del soggetto cui andrà intestato l'immobile, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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 26/02/2015; **regime patrimoniale**, nel caso l'offerente sia coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore/amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; **visura camerale della società** e fotocopia documento d'identità del legale rappresentante munito di poteri, soggetti tutti che dovranno essere presenti alla data fissata per la vendita medesima. Le offerte possono essere presentate anche

da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. cpc. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, all'offerta dovrà essere allegato valido certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- b) **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
  - c) **l'anno e il numero di ruolo generale** della procedura;
  - d) **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
  - e) **l'indicazione del referente** della procedura;
  - f) **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;
  - g) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. N.B.: ai sensi dell'art. 572 c.3 c.p.c., nel caso in cui le offerte siano inferiori al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita, quando ritiene non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
  - h) **il termine per il versamento del saldo prezzo** (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, mai prorogabile e soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto);
  - i) **l'importo versato a titolo di cauzione** (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
  - j) **la data, l'istituto mittente e il numero dell'assegno circolare non trasferibile** allegato per il versamento della cauzione, oppure **la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato e il codice IBAN del conto** sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - k) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni tutte di vendita**;
  - l) **l'esplicita dispensa degli organi della procedura della produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con la manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze**;
  - m) **l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste**;
  - n) l'offerente dovrà altresì **eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova**, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale (*ex art. 174 disp. att. c.p.c.*).
- 3) Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta potrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.
- 4) **L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III cpc.**

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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 e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo *web* è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- 2) L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) e s'intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- 3) L'offerta, a pena d'inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente (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 PEC ai sensi dell'art. 12 c.5 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

4) L'offerta, integrata da marca da bollo di Euro 16,00 (pagamento da effettuarsi in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"), dovrà contenere:

- a) **il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, recapito telefonico, stato civile** del soggetto cui andrà intestato l'immobile, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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 26/02/2015; **regime patrimoniale**, nel caso l'offerente sia coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (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/inabilitato/amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica) dal tutore/amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; **visura camerale della società** e documento d'identità del legale rappresentante munito di poteri, soggetti tutti che dovranno essere presenti alla data fissata per la vendita medesima. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. cpc. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, all'offerta dovrà essere allegato valido certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- c) **l'anno e il numero di ruolo generale** della procedura;
- d) **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- e) **l'indicazione del referente** della procedura;
- f) **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;
- g) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. N.B.: ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c, nel caso in cui le offerte siano inferiori al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita, quando ritiene non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- h) **il termine per il versamento del saldo prezzo** (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) **l'importo versato a titolo di cauzione** (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- j) **data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato e il codice IBAN del conto** sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- k) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni tutte di vendita**;
- l) **l'esplicita dispensa degli organi della procedura della produzione della certificazione di**

**conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con la manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;**

m) **l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste;**

n) **l'indirizzo PEC o l'indirizzo PEC della vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.**

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

6) **L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto (l'accredito delle somme deve aver luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita telematica), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 629/18 – IBAN: IT73P010050140000000009082 – causale: “Procedura Esecutiva RGE n. 629/18, lotto unico, versamento cauzione”; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) copia documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- 3) se il soggetto offerente è un minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 4) se il soggetto offerente è un interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 5) se il soggetto offerente è un extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 6) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia visura camerale, documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante munito di poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 7) se l'offerta è presentata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 8) la documentazione attestante il versamento (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; in caso di offerta cartacea è possibile allegare in alternativa un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Genova procedura esecutiva immobiliare RGE 485/18”;
- 9) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2 c.7 del D.M. n.227/2015*;
- 10) l'offerente potrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

---

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

---

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la **presentazione dell'offerta cartacea** dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicate, mentre coloro che hanno scelto la **presentazione telematica dell'offerta**, dovranno partecipare *online*, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelemtiche.it](http://www.astetelemtiche.it), accedendo alla stessa

con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella PEC o sulla casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 un quarto rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto il disposto dell'art. 572 c.3 c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nell'ipotesi di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista sul 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 e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due 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 se il Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto il disposto dell'art. 572 c.3 c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di mancata adesione alla gara:

- 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 base d'asta, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente solo se il Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto il disposto dell'art. 572 c.3 c.p.c..

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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due 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](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti e al Delegato. 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](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il Delegato procederà all'eventuale **aggiudicazione**, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **60 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista Delegato *ex art. 2 c.7, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il **mancato versamento del prezzo** nel termine stabilito del saldo prezzo, nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento e ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà 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 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

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

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il 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 e agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal Delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c.5 del D.Lgs. n. 385 del 01/09/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario la 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 per il mancato versamento nel termine di 60 giorni all'esito della gara.

---

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

---

- 1) 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. 47/1985 come modificato e integrato dal DPR n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista", ai sensi del D.M. n. 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, inconoscibili o 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.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- 4) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico dell'aggiudicatario.
- 5) 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 Delegato presso il suo studio.
- 6) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato inserendo la richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche ovvero possono reperire ulteriori informazioni dal Professionista Delegato avv. Sabrina Bertora (cell. 338.5335811).**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il Gestore Tecnico, **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**, ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00) :

- **numero verde** ad addebito ripartito: **848.582031**
- **telefono** "staff vendite": **0586.095310**

---

## PUBBLICITA' LEGALE

---

La presente ordinanza sarà resa pubblica, come richiesto nel provvedimento di nomina del Delegato alla Vendita, mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [GENOVA OGGI NOTIZIE.IT](http://GENOVA.OGGI.NOTIZIE.IT) e sui siti gestiti dalla A MANZONI & C. SPA ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
2. Il custode, il Delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita e ad effettuare in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il testo dell'inserzione sui siti Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

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

Per maggiori informazioni, previo appuntamento, rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Sabrina Bertora in Genova, Via Colombo 6 cancello – Cell. 338.5335811.

Genova, 27 gennaio 2020

*Il Professionista Delegato*  
*Avv. Sabrina Bertora*