



**Tribunale di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**II° AVVISO DI VENDITA**

**R.G.E. n. 871/2018**

\*\*\*

**Il Giudice Dott. Roberto Bonino**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista **Avv. Pierpaolo Curri** (C.F.: CRRPPL76M19D969R; PEC: [pierpaolocurri@pec.studiocentore.it](mailto:pierpaolocurri@pec.studiocentore.it); E.mail: [pierpaolocurri@studiocentore.it](mailto:pierpaolocurri@studiocentore.it), Fax: 010.581105), con Studio in Genova (GE), Via Malta 2/10, CAP 16121,

**DISPONENDO**

**Di procedersi alla vendita del compendio pignorato come di seguito descritto:**

**LOTTO UNICO:**

I beni immobili siti in Isola del Cantone (GE) Via Cafforenga - Piena proprietà per una quota pari a 1000/1000:

- **Bene N° 1** – Unità Immobiliare ubicata ad Isola del Cantone (GE) - Via Cafforenga 13-13A;
- **Bene N° 2** – Fabbricato Rurale e Terreno ubicati ad Isola del Cantone (GE) – in prossimità di Via Cafforenga.

**Bene n° 1** - Unità Immobiliare sita in Isola del Cantone (Ge) - Via Cafforenga 13-13A:

L'unità immobiliare, distinta con i civv. 13 - 13A, è ubicata nel Comune di Isola del Cantone, localizzata in zona decentrata, distante circa 5 (cinque) km dal centro urbano di Isola del Cantone.

Originariamente la tipologia dell'immobile era una costruzione isolata, in muratura portante mista (pietra e mattone) con copertura a falde in laterizio.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Cantone al Foglio 18, Particella 71, Categoria A/3, Classe 1, vani 9, Superficie Catastale 166 mq, Rendita Euro 436,92.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	166,00 mq	0,20	33,20 mq	2,30 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,20 mq</b>		



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Bene n° 2** - Fabbricato Rurale e Terreno siti in Isola Del Cantone (Ge) in prossimità di Via Cafforenga:

I terreni, localizzati nel Comune di Isola del Cantone, sono in prossimità del fabbricato civv. 13-13A di Via Cafforenga, hanno un andamento a fasce con presenza di alberature ad alto fusto, su tali terreni insistono una costruzione in latero-cemento, in aderenza della strada, ed una modesta costruzione in muratura ad uso forno a legna.

- Il Fabbricato Rurale è censito al Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone al Foglio 18, Particella 94, Qualità-Classse Fabbricato Rurale, Are 00 Centiare 64, Senza rendita;

- Il Terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Isola del Cantone al Foglio 18, Particella 497, Qualità-Classse Seminativo 3, Are 04 Centiare 20, Reddito Dominicale Euro 1,19, Reddito Agrario Euro 1,52.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	64,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	420,00 mq	420,00 mq	0,18	75,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,40 mq</b>		

#### **Custode:**

So.Ve.Mo. S.r.l.: Istituto Vendite Giudiziarie Mantova - Genova (C.F.: 01425900204) con sede in Genova (GE), Corso Europa 139; Tel: 010/5299253; Fax: 010/9998695; Email: [genova@sovemo.com](mailto:genova@sovemo.com); Pec: [sovemo@open.legalmail.it](mailto:sovemo@open.legalmail.it).

#### **Stato degli immobili e stato di possesso dei beni:**

Tutti gli immobili risultano essere liberi.

Sia l'unità immobiliare che il fabbricato rurale **non sono abitabili e sono altresì inagibili**. Viste le condizioni di abbandono, secondo la perizia dell'esperto, devono essere classificati quali "**Ruderi**". L'unità immobiliare in particolare presenta il crollo parziale del muro perimetrale retrostante, il crollo parziale del tetto e dei solai.

#### **Accertamento conformità urbanistico - edilizia catastali:**

L'Unità Immobiliare sita in Isola del Cantone (Ge) - Via Cafforenga 13-13A non risulta essere regolare, ai sensi della Legge n° 47/1985, per la presenza di una tettoia a copertura del cortile esterno.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.



**Tribunale di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Vincoli giuridici:**

Si rinvia alla relazione di stima dell'Arch. Cordone (p. 8).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esistono certificati energetici / APE.

Non esistono dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico.

Non esistono dichiarazioni di conformità dell'impianto termico.

Non esistono dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico.

\*\*\* \*\*

Il Professionista Delegato, premesso che:

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

**AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **13 gennaio 2021 dalle ore 10:00 alle ore 10:30** presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Pierpaolo Curri, sito in Genova, (GE), Via Malta 2/10.

**PREZZO BASE di Euro 9.540,00 (novemilacinquecentoquaranta//00).**

**Saranno ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori al prezzo base ma non inferiori al PREZZO MINIMO, (non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ovvero non inferiori ad Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00) come da condizioni sotto riportate.**

**AVVISA ALTRESÌ CHE**

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta "*sincrona mista*" presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Pierpaolo Curri, sito in Genova (GE), Via Malta 2/10, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti.

**A meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa** (asta sincrona telematica; asta asincrona).



## **Tribunale di GENOVA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**In tal caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del tribunale di Genova** ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

**Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il delegato, nell'imminenza della sar , per verificare dove e come la stessa potr  avere luogo.**



**Tribunale di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\* \*\*

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ  
CARTACEA.**

Come partecipare alla vendita:

**CHI PUÒ PRESENTARE L'OFFERTA:**

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, eccetto che 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 Avv. Pierpaolo Curri sito in Genova, Via Malta 2/10 CAP 16121, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente alla vendita ovvero entro e non oltre il 12 gennaio 2021 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 munito di delega per iscritto, 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 del soggetto che presenta materialmente l'offerta che può anche essere una persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita;
- nella busta dovrà essere già inserito, oltre all'offerta, anche una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.
- si veda modello di offerta analogico-cartacea allegata al presente avviso di vendita.

**COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta, **in marca da bollo di importo pari ad euro 16,00**, dovrà riportare ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c.:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile e regime patrimoniale del soggetto a cui sarà intestato l'immobile se quest'ultimo sia coniugato e recapito telefonico); indicazione del codice fiscale; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, in ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, in particolare se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto idoneo certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale si evinca la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Se l'offerta è formulata da più persone, è necessaria copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:

- o presentatore;
- o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

**Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.**

- i dati identificativi della procedura esecutiva (Ufficio Giudiziario, numero di ruolo, Professionista Delegato).

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

- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di esclusione.

**- Il termine di pagamento del saldo del prezzo e delle imposte che non può comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni e non è prorogabile.**

- Estremi dell'assegno/i allegato/i.

- Dichiarazione di aver preso espressamente visione della perizia di stima.

- All'offerta dovrà essere allegato un **Assegno circolare non trasferibile** ovvero **Vaglia postale** ed intestato al "***Tribunale di Genova – R.G.E. n. 871/2018***" di importo non inferiore al **10% (dieci%) del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di **deposito cauzionale**, che sarà trattenuto, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di rifiuto dell'acquisto, è escluso ogni pagamento in forma e/o con modalità telematica.

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

- Si **Avvisa** che ai sensi dell'art. 177, comma I, disp. di 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 è avvenuta la vendita.

**- L'offerta presentata è irrevocabile.**

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza nel caso in cui l'offerta presentata sia l'unica o, per il caso di pluralità di offerte, l'offerta dell'assente risulti essere la maggiore e nessun altro degli offerenti presenti decida di partecipare alla gara.

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

**Il giorno 13 gennaio 2021 dalle ore 10:00 presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Pierpaolo Curri, sito in Genova, (GE), Via Malta 2/10 il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.**



**Tribunale di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**OFFERTE VALIDE:**

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari e superiori ad **Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00)**, presentate **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la gara ovvero entro il 12 gennaio 2021 con cauzioni depositate pari o superiori al 10% (dieci%) del prezzo offerto**. Il Professionista Delegato avrà cura di annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta provvedendo a porvi la propria sottoscrizione.

**OFFERTE INEFFICACI:**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad oltre un quarto del prezzo base ovvero inferiori ad **Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00)** o prive di cauzione o ancora con cauzione prestata inferiore al 10% (dieci%) del prezzo offerto.

**IN CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di **Euro 9.540,00 (NOVEMILACINQUECENTOQUARANTA//00)**, la stessa è da considerarsi senz'altro accolta.

Se il prezzo è compreso tra il prezzo base **Euro 9.540,00 (NOVEMILACINQUECENTOQUARANTA//00)** ed il prezzo minimo di **Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00)**, l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanze di assegnazione;
- il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

**IN CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:**

In presenza di più offerte valide, siano esse pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si terrà in ogni caso una gara tra tutti gli offerenti. 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.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) minuto.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00)** non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione 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 (MILLE//00)**.

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

**L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo del prezzo** detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita del medesimo deposito cauzionale, sul conto corrente della procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato con: assegno circolare; vaglia postale; bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopraindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare l'intera somma.

**Il termine di 60 (sessanta) giorni non è prorogabile e beneficia della sospensione feriale dei termini dal 1 agosto al 31 agosto.**

Con Ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'applicazione dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.) pertanto l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/1993, debbono versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine di 60 (sessanta) giorni sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 60 (sessanta) giorni all'esito della gara.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare tempestivamente in Cancelleria e presso lo Studio del Professionista Delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, con l'indicazione chiara e precisa dei criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario avvertendo sin da ora che in difetto di tali indicazioni il Professionista Delegato provvederà affinché l'aggiudicatario versi sul conto della procedura la differenza da quest'ultimo dovuta.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- la vendita non è soggetta ad I.V.A.;
- in caso di inadempimento in merito al versamento del saldo del prezzo 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 ovvero l'imposta sul valore aggiunto nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;





## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

- 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 delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al D.P.R. 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 gennaio 2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi ad esempio gli oneri 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 in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.**
- **l'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.**
- **ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario**, il Professionista Delegato procederà a liquidare le imposte e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;
- **il Professionista Delegato richiederà all'aggiudicatario, unitamente al versamento del saldo prezzo, la corresponsione di un'ulteriore somma pari al 15% (quindici %) del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento;**
- **il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari;**
- la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione di stima, dell'A.P.E., nonché dell'Ordinanza di vendita;
- per tutto ciò che non è sopra specificatamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

Le visite all'immobile **devono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche** al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>

È in ogni caso possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile contattare il Custode Giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.: Istituto Vendite Giudiziarie Mantova - Genova (C.F.: 01425900204) con sede in Genova (GE), Corso Europa 139.

**Tel:** 010/5299253; **Fax:** 010/9998695; **E.mail:** [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com); **Pec:** [sovemo@open.legalmail.it](mailto:sovemo@open.legalmail.it).



**Tribunale di GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*

**FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

\*\*\* \*\*

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ**  
**TELEMATICA.**

Come partecipare alla vendita:

**Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente alla vendita ovvero entro e non oltre il 12 gennaio 2021** mediante l'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.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 <https://pvp.giustizia.it> e procedere come descritto nel "*Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica*" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica disponibile nel sito ufficiale del Ministero di Giustizia al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

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 sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) portale gestito da **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** soggetto incaricato quale Gestore della Vendita Telematica.

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 indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di proprio indirizzo di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 commi 4 o 5.

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.



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

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, quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in 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 saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate sul portale stesso in modo segreto.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **Codice IBAN: IT33B033320140000000962439** con la seguente causale: Tribunale di Genova Proc. Es. Imm. R.G.E. n. 871/2018 versamento cauzione. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme avvenga entro il giorno precedente l'esperimento della vendita telematica ovvero **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12 gennaio 2021.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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 è avvenuta la vendita.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

**L'offerente dovrà depositare ricevuta di pagamento telematico dell'imposta di bollo.**

#### **ASSISTENZA PER LA VENDITA TELEMATICA:**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare Fallco Aste al numero dell'Assistenza tecnica: 0444 346211 o a mezzo email all'indirizzo assistenza [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:**

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **www.fallcoaste.it** .

Tra 120 (centoventi) e 180 (centoottanta) minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al Gestore della Vendita.



## **Tribunale di GENOVA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Almeno 30 (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 telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Il Professionista Delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente davanti al Professionista Delegato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine dell'operazione per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine della apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) minuto.

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

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

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

##### **L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente nel caso in cui l'offerta presentata sia l'unica o, per il caso di pluralità di offerte, l'offerta dell'assente risulti essere la maggiore e nessun altro degli offerenti presenti decida di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

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

**Il giorno 13 gennaio 2021 dalle ore 10:00 presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Pierpaolo Curri, sito in Genova, (GE), Via Malta 2/10 il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).**

#### **OFFERTE VALIDE:**

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari e superiori ad **Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00)**, presentate **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la gara ovvero entro e non oltre il 12 gennaio 2021 con cauzioni depositate pari o superiori al 10% (dieci%) del prezzo offerto.**

#### **OFFERTE INEFFICACI:**



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00), o prive di cauzione o ancora con cauzione prestata inferiore al 10% (dieci%) del prezzo offerto.

#### **IN CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di Euro 9.540,00 (NOVEMILACINQUECENTOQUARANTA//00), la stessa è da considerarsi senz'altro accolta.

Se il prezzo è compreso tra il prezzo base Euro Euro 9.540,00 (NOVEMILACINQUECENTOQUARANTA//00), ed il prezzo minimo di Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00) l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanza di assegnazione;
- il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

#### **IN CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:**

In presenza di più offerte valide, siano esse pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si terrà in ogni caso una gara tra tutti gli offerenti. 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 ad Euro 7.155,00 (settemilacentocinquantacinque//00) non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione 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 (MILLE//00).

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

L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo del prezzo detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita del medesimo deposito cauzionale, sul conto corrente della procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato con: assegno circolare; vaglia postale; bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine di 60 (sessanta) giorni. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare l'intera somma.

Il termine di 60 (sessanta) giorni non è prorogabile e beneficia della sospensione feriale dei termini dal 1 agosto al 31 agosto.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- la vendita non è soggetta ad I.V.A.;
- in caso di inadempimento in merito al versamento del saldo del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;



## Tribunale di GENOVA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro ovvero l'imposta sul valore aggiunto nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta telematica;
- 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 delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al D.P.R. 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 gennaio 2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (compresi ad esempio gli oneri 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 in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.**
- **l'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.**
- **ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario**, il Professionista Delegato procederà a liquidare le imposte e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;
- **il Professionista Delegato richiederà all'aggiudicatario, unitamente al versamento del saldo prezzo, la corresponsione di un'ulteriore somma pari al 15% (quindici%) del prezzo offerto necessario per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento;**
- **il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari;**
- la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione di stima, dell'A.P.E., nonché dell'Ordinanza di vendita;
- per tutto ciò che non è sopra specificatamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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



## **Tribunale di GENOVA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Le visite all'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>.

È in ogni caso possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile contattare il Custode Giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.: Istituto Vendite Giudiziarie Mantova - Genova (C.F.: 01425900204) con sede in Genova (GE), Corso Europa 139.

**Tel:** 010/5299253; **Fax:** 010/9998695; **E.mail:** [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com); **Pec:** [sovemo@open.legalmail.it](mailto:sovemo@open.legalmail.it).

\*\*\*

### **FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione ovvero dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. pubblicazione su <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (portale delle vendite pubbliche); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it); [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it); [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it).

Genova, 19 ottobre 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Pierpaolo Curri