



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

II° AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 782/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Cristina Carena , con studio in Genova Via XII Ottobre 10/13 (tel. 010541263 / fax 010541267 / e-mail: cristina.carena@sla-ap.it)

* * * * *

LOTTO UNICO in Comune di Santa Margherita Ligure (GE), Via Privata Assunta Costa, civico 9, piena proprietà di abitazione e box pertinenziale; l'appartamento, posto al terzo piano e quarto sottotetto, è composto: al terzo piano da: ingresso, corridoio, tre camere da letto e due locali servizi, soggiorno *open space* sulla sala da pranzo e la cucina "a giorno", terrazza vista mare; al piano sottotetto, da: soggiorno (con parete attrezzata a cucina), camera da letto e locale servizio, due terrazze rispettivamente vista mare e monti; censiti al NCEU del predetto Comune, F. 7, Part. 185, Sub. 3, Via Privata Assunta Costa, civ. 9, p. 2 e 3, Cat. A/2, Cl. 1, cons. 9 vani, sup. cat. 188 mq, tot. escl. aree scop. 167 mq., RC € 1.580,36 (appartamento); F. 7, Part. 185, Sub. 6, Via Privata Assunta Costa, civ. 9, p. 1 ss, Cat. C/6, Cl. 3, cons. 28 mq, sup. cat. 33 mq, RC € 172,08 (box).

Coerenze: cfr. pag. 9 CTU.

Stato di possesso dei beni: occupati dall'esecutata

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: cfr. pagg. 10-11-12 CTU.

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.genova.it unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici: non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificazione Energetica n. 38162 del 5/11/2019 – Cl. Energ. F – EP gl,nren 174.70 kWh/mq anno



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **vendita telematica sincrona**;
- che, conseguentemente, gli offerenti **dovranno** procedere a presentare offerte e cauzione **esclusivamente** 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 **20/10/2020 ore 15:00** presso il proprio studio in Genova, Via XII Ottobre 10/13, III piano, al prezzo di € **2.100.000,00** (duemilionicentomila/00) a sconto rispetto al valore di stima originario di € 2.351.900,00.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 1.575.000,00 (come da condizioni sotto riportate).

REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE

Chi può presentare l'offerta

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

Cosa deve contenere l'offerta

L'offerta dovrà riportare i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32/2015, tra cui:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere allegato certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

2. i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta.
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

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.

Termine di presentazione dell'offerta

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.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 <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta 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 e 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, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal 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: IBAN



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

IT59Z010050140000000008017 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia" 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.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., oppure contattare il call-center ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310.

Partecipazione alle operazioni di vendita

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate valide, si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, 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 *online* ammessi alla gara sincrona.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Come partecipare alla gara

L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se *offline*.

- ♣ La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato.
- ♣ Il giorno 20/10/2020, presso lo studio del Delegato alla Vendita in Genova, Via XII ottobre 10/13, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte pervenute.
- ♣ OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 1.575.000,00, presentate entro le ore 12,00 del giorno lavorativo antecedente la gara, 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 ad € 1.575.000,00, 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 a € 2.100.000,00, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 2.100.000,00 e € 1.575.000,00, 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



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 ad € 1.575.000,00, 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 € 1.000,00.

In caso di Aggiudicazione

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma, salvo quanto indicato nell'ordinanza di delega. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto; termine non prorogabile.

Ulteriori Informazioni

- ♣ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- ♣ Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- ♣ L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

- ♣ L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene;
- ♣ Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta;
- ♣ L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- ♣ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- ♣ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero: se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo ed il centoventesimo 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 delegato procederà a liquidare le imposte e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico
- ♣ 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: <http://pvp.giustizia.it>; <http://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: Sovemo Srl (0105299253 – visitegenova@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.

Genova, 10 luglio 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Cristina Carena