

**OLGA RUSSO**  
*Dottore Commercialista*  
**Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd**  
**16121 GENOVA**  
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89  
e.mail: *olga.russo@studiobenzi.com*  
pec: *olga.russo@pec.commercialisti.it*



**AVVISO DI VENDITA**  
Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.E. N. 26/2016**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Olga Russo con studio in Genova, Via Ippolito d'Aste 3/11 sc. Ds.

**DISPONENDO**

- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.;
- visto l'elaborato peritale redatto dal CTU, Ing. Massimo Galli in data 9 maggio 2017 ed allegato al presente avviso di vendita a cui si rinvia;
- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 6 agosto 2018;
- considerato che è andato deserto il primo tentativo di vendita tenutosi in data 29 gennaio 2019;
- considerato che durante il secondo tentativo di vendita, tenutosi in data 17 settembre 2019, sono stati aggiudicati i lotti C, D e H;
- considerato che durante il terzo tentativo di vendita, tenutosi in data 30 gennaio 2019, sono stati aggiudicati i lotti E, F, G ed I;
- viste le Disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova dell'1 luglio 2020 e del 6 luglio 2020

di procedersi alle operazioni di vendita dei compendi pignorati dei lotti non ancora aggiudicati come appresso descritti.

\* \* \* \* \*

Descrizione dell'immobile

**LOTTO A:**

Appartamento posto al piano terra dell'edificio sito in frazione Borgo Fornari e più precisamente nella località Pieve, Comune di Ronco Scrivia (GE), Via IV Novembre civ. 91 int. 1. L'immobile in oggetto risulta ad oggi censito quale unità residenziale nonostante non abbia le caratteristiche di detta destinazione in quanto è costituito da tre vani direttamente collegati tra loro senza alcun disimpegno, adibiti ad uffici e privi sia di

un servizio igienico sia di un locale cottura.

Superficie commerciale del bene:

- vano 1: mq. 11,40;
- vano 2: mq. 25,00;
- vano 3: mq. 27,90;
- Totale superficie netta: mq. 64,30.**

Confini:

L'appartamento, partendo da Nord/Est e procedendo in senso orario, confina con:

- distacco da altro edificio;
- distacco da Via IV Novembre;
- distacco da Via G. Mazzini;
- atrio comune, vano scale appartamento soprastante, locale C.T. e box auto sub. 7.

Dati catastali:

*[Rif.to allegato n. 5 alla Perizia]*

Cespite censito al Catasto Fabbricati del comune di Ronco Scrivia, Provincia di Genova: foglio 28, particella 462, subalterno 24, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale non specificata, Rendita catastale € 330,53.

Stato di occupazione dei beni:

L'immobile risulta libero, come confermato dal Cusode giudiziario So.Ve.Mo Srl.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura le iscrizioni e trascrizioni ex art. 586 c.p.c. gravanti sul bene oggetto di esecuzione, come anche dettagliatamente elencate a pagina 56 e successive dell'allegata perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto esposto nell'elaborato peritale.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:

*[Rif.to punto 7 pag. 12 della Perizia]*

Si rinvia a quanto indicato alle pagine 12 e seguenti dell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

Certificazione energetica:

*[Rif.to allegato A18 alla Perizia]*

Indice di Prestazione Energetica Globale  $EP_{gl.inren}$  236.47 kWh/mq anno classe energetica G, come riportato nella certificazione energetica n. 07201718041 datata 04/05/2017 redatta dalla Certificatrice Arch. Pittaluga Barbara ed avente validità fino al 04/05/2027.

### LOTTO B:

Appartamento posto al piano primo dell'edificio sito in frazione Borgo Fornari e più precisamente nella località Pieve, Comune di Ronco Scrivia (GE), Via IV Novembre civ. 91 int. 2. L'immobile in oggetto risulta ad oggi censito quale unità residenziale nonostante non abbia le caratteristiche di detta destinazione in quanto non è presente un locale cottura e i vani sono tutti adibiti ad uffici; è presente un bagno. L'immobile è composto da 6,5 vani ai quali vi si accede tramite scala, dotata di proprio vano, che parte dal vano di ingresso comune posto al piano terra; si arriva a un disimpegno dal quale si accede al vano 1. Sempre dal disimpegno si accede al vano 2 (composto da due vani uniti da un grande varco), al vano 3 e al vano 4. Il locale bagno è posto tra i vani 2 e 3 e vi si accede tramite un secondo disimpegno.

Superficie commerciale: mq. 99,00 circa;  
Totale Superficie netta: mq. 91,50.

### Confini:

L'appartamento, partendo da Nord/Est e procedendo in senso orario, confina con:

- distacco da altro edificio;
- distacco da Via IV Novembre;
- distacco da Via G. Mazzini;
- box auto n. 7.

### Dati catastali:

*[Rif.to allegato B1 alla Perizia]*

Cespite censito al Catasto Fabbricati del comune di Ronco Scrivia, Provincia di Genova: foglio 28, particella 462, subalterno 25, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale non specificata, Rendita catastale € 537,12.

### Stato di occupazione dei beni:

L'immobile risulta libero, come confermato dal Cusode giudiziario So.Ve.Mo Srl.

### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura le iscrizioni e trascrizioni ex art. 586 c.p.c. gravanti sul bene oggetto di esecuzione, come anche dettagliatamente elencate a pagina 56 e successive dell'allegata perizia.

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto esposto nell'elaborato peritale.

### Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:

[Rif.to punto 7 pag. 19 della Perizia]

Si rinvia a quanto indicato alle pagine 19 e seguenti dell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

### Certificazione energetica:

[Rif.to allegato B4 alla Perizia]

Indice di Prestazione Energetica Globale EP<sub>gl,nren</sub> 192,50 kWh/mq anno classe energetica G, come riportato nella certificazione energetica n. 07201718042 datata 04/05/2017 redatta dalla Certificatrice Arch. Pittaluga Barbara ed avente validità fino al 04/05/2027.

### LOTTO L:

Appartamento posto al piano secondo dell'edificio sito in frazione Borgo Fornari e più precisamente lungo la strada di fondovalle di collegamento tra il centro abitato di Ronco Scrivia e Busalla, Corso Trento e Trieste civ. 123 (già civico 59) int. 2.

L'unità immobiliare è composta da sei vani, una latrina con accesso da una loggia, un disimpegno e due ripostigli in corrispondenza del vano scala comune.

L'ingresso avviene direttamente sul vano principale da cui si disimpegnano gli altri vani.

L'appartamento è dotato di un terrazzo e di una piccola loggia.

Allo stato attuale l'immobile appare come disabitato da molti decenni e si trova in uno stato tale da non poter essere abitato; occorre inoltre realizzare il bagno in quanto è presente un locale latrina senza sanitario. Quasi tutti i vani sono privi di pavimento ed in alcuni i controsoffitti sono crollati.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 135,00; la superficie netta è pari a mq. 98,55.

### Confini:

L'appartamento, partendo da Nord/Est e procedendo in senso orario, confina con:

- Vano scala comune, altro appartamento e distacco con edificio residenziale;
- Corso Trento e Trieste;
- Distacco su edificio residenziale;
- Distacco su verde.

### Dati catastali:

[Rif.to allegato LA alla Perizia]

Cespite censito al Catasto Fabbricati del comune di Ronco Scrivia, Provincia di Genova: foglio 28, particella 343, subalterno 3, categoria A/5, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 139 mq, Rendita catastale € 361,52.

Stato di occupazione dei beni:

*[Rif.to punto 4 pag. 35 della Perizia]*

L'immobile risulta non utilizzato, come indicato in perizia a pag. 35 e come anche confermato dal Custode Giudiziario So.Ve.Mo Srl.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura le iscrizioni e trascrizioni ex art. 586 c.p.c. gravanti sul bene oggetto di esecuzione, come anche dettagliatamente elencate a pagina 56 e successive dell'allegata perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto esposto nell'elaborato peritale.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:

*[Rif.to punto 7 pag. 35 della perizia e allegato L8 e L9 alla stessa]*

La situazione attuale dell'appartamento corrisponde alla situazione rappresentata nella planimetria catastale del 26/04/1989 a firma dell'arch. Alberto Callero.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

Certificazione energetica:

*[Rif.to allegato L10 alla Perizia]*

Indice di Prestazione Energetica Globale  $EP_{gl,ncen}$  239,71 kWh/mq anno classe energetica G, come riportato nella certificazione energetica n. 07201718180 datata 05/05/2017 redatta dalla Certificatrice Arch. Pittaluga Barbara.

**LOTTO M:**

Appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un edificio composto da quattro piani fuori terra sito in frazione Borgo Fornari e più precisamente lungo la strada di fondovalle di collegamento tra il centro abitato di Ronco Scrivia e Busalla, Corso Trento e Trieste civ. 123 (già civico 59) int. 4.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è composta da un vano principale ed un vano secondario e si presenta allo stato grezzo; sono evidenti i segni della demolizione delle tramezze ed il rifacimento della copertura. Non sono presenti le finestre e le bucatore presentano le sole persiane.

Completano l'appartamento un terrazzo in corrispondenza dell'ingresso, un balcone di collegamento al civico 123 di Corso Trento Trieste ed una cantina che non è stato possibile individuare.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 112,00.

### Confini:

L'appartamento, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con:

- Via Spinola;
- Corso Trento e Trieste;
- edificio residenziale in aderenza;
- distacco su verde.

### Dati catastali:

*[Rif.to allegato M1 alla Perizia]*

Cespite censito al Catasto Fabbricati del comune di Ronco Scrivia, Provincia di Genova: foglio 28, particella 338 subalterno 4 e particella 343 subalterno 5, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 107,00 mq, Rendita catastale € 303,68.

### Stato di occupazione dei beni:

*[Rif.to punto 4 pag. 35 della Perizia]*

L'immobile risulta non utilizzato, come indicato in perizia a pag. 35 e come anche confermato dal Custode Giudiziario So.Ve.Mo Srl.

### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura le iscrizioni e trascrizioni ex art. 586 c.p.c. gravanti sul bene oggetto di esecuzione, come anche dettagliatamente elencate a pagina 56 e successive dell'allegata perizia.

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto esposto nell'elaborato peritale.

### Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:

*[Rif.to punto 7 pag. 41 della perizia e allegato M6 e M7 alla stessa]*

Si rinvia a quanto indicato alle pagine 41 e seguenti dell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita ed ai relativi allegati.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

### Certificazione energetica:

*[Rif.to punto 8 pag. 42 della Perizia]*

La certificazione energetica non è stata eseguita in quanto si rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. ai sensi dell'appendice "A" delle linee guida D.M. 26/06/2015 in quanto l'immobile non è riconducibile alla definizione di edificio ai sensi del D. Lgs 192/05, lettera a) dell'articolo 2.

### LOTTO O:

L'appartamento è posto al secondo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra ma corrisponde ad un primo piano rispetto all'accesso che avviene tramite il terreno annesso, in corrispondenza del fronte posteriore del fabbricato, ed è sito in frazione Borgo Fornari e più precisamente lungo la strada di fondovalle di collegamento tra il centro abitato di Ronco Scrivia e Busalla, Corso Trento e Trieste civ. 113. (già civico 55) Allo stato attuale l'unità immobiliare non risulta né agibile né accessibile a causa del crollo del tetto e pertanto non è stato possibile procedere al rilievo.

Come si può vedere dalla planimetria catastale (allegato O6) all'appartamento si accede tramite scaletta del terreno annesso direttamente in cucina o nel WC; oltre alla cucina si accede a due camere passanti.

Il terreno annesso si compone di tre particelle; il fabbricato rurale al suo interno è completamente collassato.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 58,00.

La superficie del terreno è pari a circa 236 mq.

La superficie commerciale dei beni risulta quindi pari a circa mq. 70 (sup. lorda appartamento mq.58 + mq. 11,80 (5% della sup. del terreno pari a circa mq. 236).

### Confini:

L'appartamento, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con:

- terreno annesso;
- appartamento;
- passo vicinale;
- terreno annesso.

### Dati catastali:

[Rif.to allegati O4 e O5 alla Perizia]

- L'**appartamento** è censito al Catasto Fabbricati del comune di Ronco Scrivia, Provincia di Genova con i seguenti dati catastali:
  - ... Foglio 28, particella 345, subalterno 2, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 60,00 mq, Rendita catastale € 180,76.
- Il **terreno** è composto da tre particelle ed è censito al Catasto Terreni del comune di Ronco Scrivia, provincia di Genova con i seguenti dati catastali:
  - (1) Foglio 28, particella 340, Qualità Seminativo, classe 1, superficie 01 are 10 ca Reddito Domenicale euro 0,65 Reddito Agrario di euro 0,51.
  - (2) Foglio 28, particella 341, Qualità Seminativo, classe 1, superficie 00 are 34 ca Reddito Domenicale euro 0,20 Reddito Agrario di euro 0,16.
  - (3) Foglio 28, particella 339, Qualità Fabbricato rurale, superficie 00 are 92 ca.

### Stato di occupazione dei beni:

[Rif.to punto 4 pag. 54 della Perizia]

L'immobile risulta non utilizzato, come indicato in perizia a pag. 35 e come anche confermato dal Custode Giudiziario So.Ve.Mo Srl.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura le iscrizioni e trascrizioni ex art. 586 c.p.c. gravanti sul bene oggetto di esecuzione, come anche dettagliatamente elencate a pagina 56 e successive dell'allegata perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto esposto nell'elaborato peritale.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:

[Rif.to punto 7 pag. 55 della Perizia]

Si rinvia a quanto indicato alle pagine 55 e seguenti dell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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.

Certificazione energetica:

[Rif.to punto 8 pag. 42 della Perizia]

La certificazione energetica non è stata eseguita in quanto si rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. ai sensi dell'appendice "A" delle linee guida D.M. 26/06/2015 in quanto l'immobile non è riconducibile alla definizione di edificio ai sensi del D. Lgs 192/05, lettera a) dell'articolo 2.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia redatta dal CTU Ing. Massimo Galli pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggiotizie.it](http://www.genovaoggiotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.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 irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

\* \* \* \* \*

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, provvedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore

della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita.

### AVVISA

➤ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **14 ottobre 2020** presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 dalle ore **14,30** nell'ordine di seguito esposto:

- **LOTTO A: Euro 12.656,25**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 9.492,19** (come da condizioni sotto riportate).
- **LOTTO B: Euro 19.406,25**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 14.554,69** (come da condizioni sotto riportate).
- **LOTTO L: Euro 16.453,13**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 12.339,84** (come da condizioni sotto riportate).
- **LOTTO M: Euro 11.390,63**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 8.542,97** (come da condizioni sotto riportate).
- **LOTTO O: Euro 5.062,50**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 3.796,88** (come da condizioni sotto riportate).

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali variazioni che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti on line ed a quelli presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista una volta conclusa l'apertura delle buste. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La misura minima di ciascun rilancio è pari a euro 1.000,00. Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

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

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

### 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, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

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

- che, non essendo ad oggi possibile escludere recrudescenze dell'emergenza sanitaria, resta ferma la possibilità che il Presidente della Sezione e/o i singoli giudici dell'esecuzione introducano ulteriori limitazioni e/o diverse modalità per lo svolgimento della gara.
- che la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "*sincrona mista*" presso l'apposita aula attrezzata al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova, 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 (es.: presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata); ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

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 gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo".

## REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

### SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

#### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.

Le offerte di acquisto per ciascun lotto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non sono ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, previo appuntamento.

- COME PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte d'acquisto per ciascun lotto dovranno pervenire **in busta chiusa** da depositare direttamente dall'interessato o da un suo delegato presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente –, del nome del Professionista delegato e della data della vendita; nella stessa busta dovrà

essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta per ciascun lotto **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e mail), l'indicazione del codice fiscale, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

Precisazioni.

- a. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare (in tal caso occorre allegare anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo).
- b. In caso di offerta presentata per nome e per conto di una Società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ad una copia dei documenti del legale rappresentante oppure la procura notarile o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
- c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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.
- d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. Alla stessa dovranno essere allegati i documenti di identità di tutti gli offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente alla gara potranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile, con specifica autorizzazione a formulare eventuali offerte in aumento per conto di tutti gli offerenti.
- e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c. In caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

f. 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.

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

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

5. Il termine di pagamento del prezzo per ciascun lotto, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni e mai prorogabile.

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

Nel caso in cui l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno valida, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 c. 2 DM 32 del 26.2.2015)

7. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del relativo certificato energetico.

8. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

#### ▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile** o **vaglia postale**, intestato al "Tribunale di Genova - RGE 26/2016", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato per eccesso al secondo decimale (es. xxx,516 = xxx,52).

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

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



## COME PARTECIPARE ALLA GARA

Gli Offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega del medesimo autenticata.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il giorno **14 ottobre 2020**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle **ore 14,30**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.
  - È richiamato il punto 2. lett. d) sopra esposto per il caso di pluralità di offerenti.
- **OFFERTE VALIDE:** Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita per ciascun lotto e comunque pari o superiori a quanto di seguito indicato per ciascun lotto (prezzo base ridotto di un quarto):
- € 9.492,19 per il Lotto A,
  - € 14.554,69 per il Lotto B,
  - € 12.339,84 per il Lotto L,
  - € 8.542,97 per il Lotto M,
  - € 3.796,88 per il Lotto O.

Le offerte per ciascun lotto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*"). Il Delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

▪ **OFFERTE INEFFICACI:** Saranno considerate inefficaci le offerte presentate per ciascun lotto dopo la scadenza del termine suddetto o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita, e quindi a:

- € 9.492,19 per il Lotto A,
- € 14.554,69 per il Lotto B,
- € 12.339,84 per il Lotto L,
- € 8.542,97 per il Lotto M,
- € 3.796,88 per il Lotto O.

▪ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** Se l'unica offerta è pari o superiore a:

- € 12.656,25 per il Lotto A,
- € 19.406,25 per il Lotto B,
- € 16.453,13 per il Lotto L,
- € 11.390,63 per il Lotto M,
- € 5.062,50 per il Lotto O

la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base:

- € 12.656,25 ed € 9.492,19 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto A,
- € 19.406,25 ed € 14.554,69 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto B,
- € 16.453,13 ed € 12.339,84 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto L,
- € 11.390,63 ed € 8.542,97 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto M,
- € 5.062,50 ed € 3.796,88 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto O

L'offerta sarà accolta salvo che:

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

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE PER CIASCUN LOTTO: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

- € 9.492,19 per il Lotto A,
- € 14.554,69 per il Lotto B,
- € 12.339,84 per il Lotto L,
- € 8.542,97 per il Lotto M,
- € 3.796,88 per il Lotto O

non si darà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

Per ciascun lotto, l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine eventualmente 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 della Procedura intestato a

“Tribunale di Genova E.I. 26/2016”, IBAN: IT09 H056 9601 4000 0000 4557 X91, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario.

Il termine gode della sospensione feriale dall' 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

Si precisa inoltre che:

- 1) Il termine di 120 giorni di cui sopra è inderogabile e non prorogabile.
- 2) Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti, si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payments) il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura.
- 3) Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

- a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;
- b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- c. Per ciascun lotto l'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- d. Per ciascun lotto l'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato a: “Tribunale di Genova E.I. 26/2016”, IBAN: IT09 H056 9601 4000 0000 4557 X91, in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato;
- e. Nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita, si farà riferimento al minor termine indicato dall'offerente;
- f. Qualora l'aggiudicatario di ciascun lotto non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista Delegato riferirà al GE per gli opportuni provvedimenti del caso;
- g. L'aggiudicatario di ciascun lotto che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- h. La vendita di ciascun lotto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni

ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di 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;

i. Ciascun immobile dei lotti sopra riportati viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni 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 giudiziario ed a spese della procedura, dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, 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.**

j. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita di ciascun lotto sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a liquidare le imposte come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;

k. Per ciascun lotto le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..

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

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta comunque possibile, sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare direttamente il Custode giudiziario: **So.Ve.Mo Srl Istituto Vendite Giudiziarie**, Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299252.



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

### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

Le offerte telematiche di acquisto per ciascun lotto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA.**

#### ▪ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

#### ▪ COME PRESENTARE L'OFFERTA: REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

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

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

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

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per

effettuare il pagamento del bollo digitale 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 (vedi paragrafo "*deposito del versamento cauzionale*"). 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

#### ▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta per ciascun lotto deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32/2015 tra cui:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e mail), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi all'udienza fissata per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c..

#### Precisazioni.

- a. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare allegato in copia;

- b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ad una copia dei documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente.
- c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia.
- d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. Alla stessa dovranno essere allegati i documenti di identità di tutti gli offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente alla gara (con le modalità di seguito riportate) potranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile, con specifica autorizzazione a formulare eventuali offerte in aumento per conto di tutti gli offerenti.
- e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra già detto. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.
- f. 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.
3. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  4. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  5. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
  6. L'indicazione del referente della procedura;
  7. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  8. Il prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
  9. Il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e mai prorogabile;
  10. L'importo versato a titolo di cauzione;
  11. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, la specifica indicazione che il bonifico è realizzato con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments);
  12. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

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

Nel caso in cui l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno valida, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 c. 2 DM 32 del 26.2.2015);

15. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima e del certificato energetico.

#### ▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare: l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario** sul conto le cui coordinate sono: IBAN: IT09 H056 9601 4000 0000 4557 X91 con la seguente causale: *Tribunale di Genova Es. Imm. 26/2016*. Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato per eccesso al secondo decimale (es. xxx,516 = xxx,52).

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 POTRA' ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

#### ▪ ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al numero

0586.20141 oppure al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### ▪ PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali.

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 e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) 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 GARA**

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 off line.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione di ciascun lotto anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari, al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo.
- Il giorno **14 ottobre 2020**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle **ore 14,30**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente 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 di vendita per ciascun lotto e comunque pari o superiori a quanto di seguito indicato per ciascun lotto (prezzo base ridotto di un quarto):

- € 9.492,19 per il Lotto A,
- € 14.554,69 per il Lotto B,
- € 12.339,84 per il Lotto L,
- € 8.542,97 per il Lotto M,
- € 3.796,88 per il Lotto O.

Le offerte per ciascun lotto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo “*deposito del versamento cauzionale*”). Il Delegato farà annotare all’offerente data e ora di consegna dell’offerta e siglerà il tutto.

▪ OFFERTE INEFFICACI: Saranno considerate inefficaci le offerte presentate per ciascun lotto dopo la scadenza del termine suddetto o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita, e quindi a:

- € 9.492,19 per il Lotto A,
- € 14.554,69 per il Lotto B,
- € 12.339,84 per il Lotto L,
- € 8.542,97 per il Lotto M,
- € 3.796,88 per il Lotto O.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Se l’unica offerta è pari o superiore a:

- € 12.656,25 per il Lotto A,
- € 19.406,25 per il Lotto B,
- € 16.453,13 per il Lotto L,
- € 11.390,63 per il Lotto M,
- € 5.062,50 per il Lotto O

la stessa è senz’altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base:

- € 12.656,25 ed € 9.492,19 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto A,
- € 19.406,25 ed € 14.554,69 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto B,
- € 16.453,13 ed € 12.339,84 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto L,
- € 11.390,63 ed € 8.542,97 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto M,
- € 5.062,50 ed € 3.796,88 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto O

l’offerta sarà accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;



2. il Delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE PER CIASCUN LOTTO: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

- € 9.492,19 per il Lotto A,
- € 14.554,69 per il Lotto B,
- € 12.339,84 per il Lotto L,
- € 8.542,97 per il Lotto M,
- € 3.796,88 per il Lotto O

non si darà 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 per ciascun lotto è pari ad euro 1.000,00.

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

Per ciascun lotto, l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine eventualmente 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 della Procedura intestato a "Tribunale di Genova E.I. 26/2016", IBAN: IT09 H056 9601 4000 0000 4557 X91, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario.

Il termine gode della sospensione feriale dall' 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

Si precisa inoltre che:

- 1) Il termine di 120 giorni di cui sopra non è derogabile.
- 2) Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro i termini sopra indicati. Pertanto in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantanei (instant payments), il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura, entro la scadenza del suddetto termine.
- 3) Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

## ULTERIORI INFORMAZIONI:

- a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;
- b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- c. L'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- d. L'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Tribunale di Genova E.I. 26/2016", IBAN: IT09 H056 9601 4000 0000 4557 X91, in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato;
- e. Nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita, si farà riferimento al minor termine indicato dall'offerente;
- f. Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista Delegato riferirà al GE per gli opportuni provvedimenti del caso;
- g. L'aggiudicatario di ciascun lotto che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- h. La vendita di ciascun lotto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di 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;

i. Ciascun immobile dei lotti sopra riportati viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni 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 giudiziario ed a spese della procedura, dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, 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.**

j. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita di ciascun lotto sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a liquidare le imposte come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;

k. Per ciascun lotto le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..

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

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta comunque possibile, sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare direttamente il Custode giudiziario: **So.Ve.Mo Srl Istituto Vendite Giudiziarie**, Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299252.

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

Genova, 28 luglio 2020

Il Professionista delegato

*Dott.ssa Olga Russo*



