



TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
II° AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 107/2019

Il Giudice dell'Esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Angela Alessio con studio in Genova, Piazza Sturla 2/1 (tel. 3488087521 e-mail: angelaalessio.ge@gmail.com) DISPONENDO di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione dell'immobile: Lotto Unico costituito da appartamento (bene 1) ubicato in Avegno (GE) – Piazza Paolo Borsellino, edificio 1A, interno 2, piano S1, composto da un ingresso-soggiorno, camera, cucina aperta sul soggiorno/ingresso, servizio igienico e locale ad uso lavanderia. All'appartamento è annesso un giardino a livello antistante l'appartamento stesso. L'accesso è indipendente dal giardino annesso mediante scala e passaggio pedonale condominiale dal piazzale condominiale. (Dal punto di vista catastale l'indirizzo è Piazza Borsellino 1 int. 2A. All'appartamento è annesso un box pertinenziale sito al piano terra, in parte interrato, del c.n. 1B di Piazza Borsellino (bene 2). Si segnala che l'atto di provenienza dei beni in capo all'esecutato comprende un diritto d'uso perpetuo pro quota dell'intercapedine posta a monte dell'appartamento.

Il bene 1 del Lotto Unico è identificato come segue al Catasto Fabbricati: Foglio 15, part. 746, Sub. 2 – Cat. A2 - vani 4,5, rendita catastale € 441,57. Stato di conservazione: generalmente buono, si rimanda alla perizia.

Il bene 2 del Lotto Unico è identificato come segue al Catasto Fabbricati: Foglio 15, Part. 746, Sub. 26, Cat. C6, mq 19, rendita catastale € 78,50. Stato di conservazione: generalmente buono, si rimanda alla perizia.

Confini: l'appartamento (bene 1) confina partendo da NORD e girando in senso orario: giardino annesso all'appartamento 1A/3, appartamento 1a/3, intercapedine, appartamento 1A/1, giardino annesso all'appartamento 1A/, proprietà condominiale e muro di sostegno su terreno proprietà di terzi. Sopra: appartamento civ. 1A/5, sotto: terrapieno.

Il Box (bene 2) confina partendo da NORD e girando in senso orario: area di manovra, box n. 4, intercapedine, box n. 6. Sopra: giardino e appartamento al piano primo civ. 1B di Piazza Borsellino.

Stato di possesso dei beni: L'appartamento risulta libero, mentre il box è concesso in uso ad uno dei vicini senza contratto di locazione. Contattare SOVEMO S.r.l.

Accertamento conformità urbanistico- edilizia e catastali: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi. Non sono segnalate irregolarità edilizie, come meglio precisato in CTU cui si rimanda. Normativa urbanistica. Gli immobili ricadono nell'ambito di Riqualificazione RE; si rimanda alla perizia.

Certificazione energetica: vedasi documentazione allegata alla CTU.

Il Professionista Delegato, premesso:

-che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA SINCRONA TELEMATICA;**

- che, conseguentemente, gli offerenti potranno 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 **06/11/2020** alle ore **11,00** presso lo Studio del delegato alla vendita in Genova, Piazza Sturla 2/1, al prezzo di **€ 99.000,00.**

Sarà comunque 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

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **€ 74.250,00** (come da condizioni sotto riportate).



Si precisa che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

REGOLAMENTO PER PARTECIPARE SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

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 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; 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

IT26M033320140000000962678 Banca Passadore & C. 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 Spa all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure



contattare il call-center al numero **0586 20141** dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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 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, 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 ammessi alla gara sincrona. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (diciasi 1) minuto. La gara sincrona 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'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autentificato o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se è offerta 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 termine della gara.

Il giorno **06/11/2020 ore 11,00**, presso il proprio Studio in Genova, Piazza Sturla 2/1, 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 **€ 74.250,00=**, 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 **€ 74.250,00=**, 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 ad **€ 99.000,00=** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 99.000,00=** ed **€ 74.250,00=**, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al 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: 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 **€ 74.250,00 =**, 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 euro 2.000,00.



IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura 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. 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 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 chiusa;

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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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



PER VISITARE L'IMMOBILE Le visite dell'immobile possono essere prenotate on line contattando il Custode giudiziario SOVEMO S.r.l. esclusivamente ai seguenti recapiti: immobiliare@sovemo.com oppure visitegenova@sovemo.com tel 010 5299253 o direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:
<https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>;
<http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

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 del Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Genova, 17 settembre 2020

Il Professionista Delegato