

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

II AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. N. 866/2018+14/2019

La sottoscritta, Avv. Manuela Ruzzier, con studio in Genova, Salita San Matteo 23/7, telefono 010/252321 – 565136, fax 010/2466881, professionista delegata nella procedura esecutiva indicata in epigrafe

visti

- ✓ il provvedimento di delega delle operazioni di vendita emesso dal G.E. del Tribunale Civile di Genova, Dott. Bonino, in data 8/10/2019, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con cui è stato disposto procedersi alla vendita giudiziale con modalità telematica sincrona mista;
- ✓ la conseguente possibilità per gli offerenti di scegliere se procedere a presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- ✓ la nomina a custode dell'immobile pignorato di Sovemo S.r.l. con i compiti conferiti;
- ✓ la perizia estimativa redatta dall'esperto Ing. Stefano Cortinois in data 30/7/2019;
- ✓ gli artt. 569 c.p.c. e ss.;

rilevato

- ✓ che la vendita senza incanto tenutasi in data 16/1/2020, al prezzo base di € 172.000 quanto al lotto 1 e di € 538.000 quanto al lotto 2, è andata deserta;
- ✓ che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita a prezzi ribassati del 25% rispetto a quelli stabiliti nella precedente asta

AVVISA

che **il giorno 6 Aprile 2020 alle ore 15:30** presso il Tribunale di Genova, Aula 46, III piano (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1) avrà luogo la deliberazione sulle offerte sia cartacee che telematiche, per la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona a partecipazione mista ex art. 22 D.M. 32/2015, e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. degli immobili pignorati, come di seguito identificati:

LOTTO UNO composto da:

Bene n. 1: 100% della proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via dell'Ombra 10/4, posto al piano secondo, composto da ingresso, due camere di cui una con cabina armadi,

soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e giardino. Il bene confina da nord in senso orario con muri perimetrali su Corso Europa, appartamento interno 3A, vano scale, appartamento interno 5, giardino di pertinenza verso civico 8 di Via dell'Ombra.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez: GEB, F. 55, Mapp. 298, Sub 36, Cat. A3, classe 4, vani 4,5, Rendita catastale € 755,32, superficie mq 93.

Stato di occupazione: l'appartamento, successivamente al deposito della perizia di stima, è stato rilasciato dal conduttore. Lo stesso è quindi libero.

Certificazione energetica: Indice di Prestazione Energetica Globale 94.99 kwh/mq anno – classe energetica F, come da certificazione energetica n. 33105 del 20/7/2016.

Bene n. 3: quota pari al 100% della proprietà del posto auto sito in Genova, Via dell'Ombra 5R, piano T. Il bene confina da nord in senso orario con altro posto auto sub. 52, locali piano fondi civico limitrofo, autorimessa n. 9, corsia di manovra comune.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez: GEB, F. 55, Mapp. 336, Sub 53, Cat. C6, classe 4, Rendita catastale € 94,00, superficie mq 14.

Prezzo base del LOTTO UNO (composto dal bene n. 1 e dal bene n. 3 come in perizia):
€ 129.000, (euro centoventinovemila/00)

Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto di tale prezzo.

Offerta minima ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.: € 96.750,00 (euro novantaseimilasettecentocinquanta/00).

LOTTO DUE:

100% della proprietà del locale commerciale a destinazione bar, sito in Genova, Corso Europa 395, posto al piano terreno, dotato di un locale principale plurivetrine al piano strada, locali di servizio, accessori magazzini e servizi al piano seminterrato. Il bene confina da nord in senso orario al piano terreno con muri perimetrali su Corso Europa, muri perimetrali su Via Isonzo, civico 86R di Via Isonzo, civico 391 di Corso Europa; al piano fondi con intercapedine, fondi del civico 86R di Via Isonzo, intercapedine, fondi civico 52 di Via dell'Ombra, fondi del civico 387 e 391 di Corso Europa.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez: GEB, F. 55, Mapp. 298, Sub 31, Cat. C1 classe 4, Rendita catastale € 4.757,45, superficie mq 257.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto registrato in data antecedente al pignoramento e quindi opponibile alla procedura. Il contratto ha durata di anni 6 dall'1/7/2018 al 31/12/2023, rinnovabile per i successivi 6 anni, al canone

mensile di € 2.400,00. Parte esecutata ha altresì stipulato con soggetti terzi contratto di affitto di ramo d'azienda relativamente all'attività attualmente svolta all'interno dell'immobile posto in vendita, con decorrenza dall'1/10/2017 al 30/9/2037.

Certificazione energetica: Indice di Prestazione Energetica Globale 700.38 kwh/mq anno – classe energetica E, come da certificazione energetica n. 22993 del 2/7/2019.

Prezzo base del LOTTO DUE: € **403.500,00**, (euro quattrocentotremilacinquecento/00)

Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto di tale prezzo.

Offerta minima ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.: € 302.625,00 (euro trecentoduemilaseicentoventicinque/00).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Stefano Cortinois in data 30/7/2019, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

La suddetta perizia è disponibile sul Portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it, www.tribunale.genova.it, www.cambiocasa.it, www.genova.oggninotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it e www.genova.repubblica.it nonché presso il Custode So.Ve.Mo S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova custode.

Le offerte valide, cartacee e/o telematiche, inferiori al prezzo base ma non oltre un quarto saranno prese in considerazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione o se la delegata ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva. In presenza di più offerte, cartacee e/o telematiche, sia pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto, gli offerenti presenti online o personalmente saranno immediatamente invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in:

- € **2.000,00** per il LOTTO UNO;

- € **5.000,00** per il LOTTO DUE.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

*** **

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto sono indicate nei nel regolamento sotto riportato.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero, per quanto riguarda l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'aula 46, III piano del Tribunale di Genova.

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c. si precisa altresì che maggiori informazioni anche in riferimento alle generalità dell'esecutato possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Per ulteriori informazioni e per prendere visione dell'immobile rivolgersi al custode Sovemo S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 – Genova (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 – email: visitegenova@sovemo.com – sito: www.sovemo.com)

Genova, 7 Febbraio 2020

La professionista delegata

Avv. Manuela Ruzzier

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

1. Le offerte possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.
2. Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Avv. Manuela Ruzzier, in Genova, Salita San Matteo 23/7, tel. 010/252321 – 010/565324, fax. 010/2466881 entro le ore 12:00 del giorno 3/4/2020, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

3. L'offerta di acquisto dovrà essere redatta secondo le seguenti indicazioni:

a) l'offerta dovrà contenere il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti, nonché le firme di tutti ovvero l'offerta potrà essere firmata da uno solo di essi ma in tal caso dovrà allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto firmatario che avrà l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

c) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.;

d) l'offerta può essere presentata 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;

e) nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare l'elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuate presso lo studio della delegata;

f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione

da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora l'offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale, dovrà indicare il codice identificativo rilasciato dall'Autorità del Paese di residenza (art. 12 c. 2 D.M. 32/2015);

g) l'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione del lotto e i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia della stessa;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4. All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (oltre agli ulteriori documenti sopra indicati) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Genova - R.G.E. 866/18+14/19**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. Tale importo verrà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione. Escluso ogni pagamento in forma telematica. Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.
5. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c..
6. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato per ciascun lotto e, comunque, pari o superiori all'offerta minima sopra indicata, presentate entro le ore 12 del giorno feriale antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
7. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori all'offerta minima sopra indicata per ciascun lotto o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
8. Si procederà all'apertura delle buste, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti potranno partecipare personalmente o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile

(delega da prodursi all'apertura della busta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. 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 migliore e nessun'altro presente decide di partecipare alla gara.

9. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
10. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ma non di oltre un quarto, l'offerta è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione o la delegata non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
11. In caso di pluralità di offerte valide, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, non si farà luogo alla vendita qualora la delegata ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.
12. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro/IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dalla professionista delegata (ovvero € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000, € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000 e 500.000 ed € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000, il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%), nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione;

13. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno circolare o bonifico bancario, purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. 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 degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

Il predetto termine di versamento del saldo prezzo, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

14. L'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41.5 D.Lgs. 385/93);

15. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra, l'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario, nel termine di versamento del saldo prezzo sopra indicato, della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41.4 D.Lgs. 385/93). In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

16. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

17. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12 del giorno 3/4/2020 mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

19. L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web “*Offerta telematica*” messo a disposizione del Ministero della Giustizia e presente sulla

scheda del lotto pubblicata sul portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, Registrazione al portale per la vendita telematica e predisposizione ed invio dell'offerta - procedendo come descritto nel "*Manuale Utente*". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta è possibile tramite la scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il soggetto interessato – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – dovrà dare il consenso al trattamento dei propri dati personali. Una volta prestato il consenso, l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni del lotto in vendita precedentemente selezionato.

20. L'utente procede con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta indicando 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 comma V dell'art. 12 DM 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi inserire l'offerta e il termine di pagamento, indicando 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.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere con la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale (attualmente pari ad € 16,00), che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "pagamento di bolli digitali".

21. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero sia 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 D.M.32/2015.
22. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.
23. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che, con la relativa documentazione, sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata dallo stesso in modo segreto.

24. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti, nonché le firme di tutti ovvero l'offerta potrà essere firmata da uno solo di essi ma in tal caso dovrà allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto firmatario che avrà l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi il giorno fissato per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 c.p.c.;

c) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.;

d) l'offerta può essere presentata 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;

e) nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare l'elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuate presso lo studio della delegata;

f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora l'offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale, dovrà indicare il codice identificativo rilasciato dall'Autorità del Paese di residenza (art. 12 c. 2 D.M. 32/2015);

g) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica come sopra detto;

h) l'offerta dovrà altresì indicare:

- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia della stessa;
- l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;

25. Per essere ammesso a partecipare alla vendita telematica, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“Tribunale di Genova – R.G.E. 866/18+14/19”** al seguente IBAN **IT02X0333201400000000962641** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto

dell'acquisto. Il bonifico, con causale "*Proc. esec. Trib. Ge 866/18+14/19, lotto numero _____* (indicare lotto uno o lotto due) - *versamento cauzione*", dovrà 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. Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Tale importo verrà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione. Si avvisa altresì che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

26. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque, pari o superiori all'offerta minima sopra indicata, presentate entro le ore 12 del giorno feriale antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
27. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori all'offerta minima sopra indicata per ciascun lotto o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
28. ASSISTENZA: Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una email al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call center al numero 058620141 dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.
29. 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, accedendo con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.
30. Partecipazione alla gara: Si procederà all'apertura delle buste cartacee, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo di procuratore legale ex art. 579 – 580 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.

31. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione 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 migliore e nessun'altro presente decide di partecipare alla gara.
32. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo ma in misura di non oltre un quarto, l'offerta è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione o la delegata non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
33. In caso di pluralità di offerte valide, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma in misura di non oltre un quarto, non si farà luogo alla vendita qualora la delegata ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.
34. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, entro il terzo giorno successivo.
35. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro/IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dalla professionista delegata (ovvero € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000, € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000 e

500.000 ed € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000, il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%), nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

36. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno circolare o bonifico bancario, purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. 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 degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

Il predetto termine di versamento del saldo prezzo, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

37. L'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41.5 D.Lgs. 385/93);

38. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra, l'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario, nel termine di saldo prezzo sopra indicato, della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41.4 D.Lgs. 385/93). In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

39. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

Condizioni della vendita

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a solo titolo esemplificativo, 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- 2) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L 47/1985 come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri fiscali.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: la delegata procederà a liquidare le imposte e a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti, differenti sul conto della procedura.
- 5) Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.
- 6) Le visite all'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, sia per maggiori informazioni che per visitare l'immobile contattare il custode ai recapiti sopra indicati.
- 7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicità Legale

Il presente avviso verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblici avvisi ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
- 2) inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle vendite pubbliche ai sensi

dell'art.13, comma 1, lett.b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>) e sui siti www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genova.oggnotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it e www.genova.repubblica.it, a cura della delegata e a spese del creditore precedente;

3) Notifica almeno 20 giorni prima della vendita, a eventuali creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti.