

DOTT.SSA RAG. ALESSANDRA TAGARELLI  
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE  
16149 - GENOVA - Via Antonio Cantore, 47  
Tel. 010/6451122 – Fax 02/700513692  
[studio.tagarelli.esecuzioni@gmail.com](mailto:studio.tagarelli.esecuzioni@gmail.com)  
[alessandra.tagarelli@cgn.legalmail.it](mailto:alessandra.tagarelli@cgn.legalmail.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. NR. 269/2016**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

**IV ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta Dott.ssa Rag. Alessandra Tagarelli, Commercialista, con Studio in Genova Via Antonio Cantore, 47, Professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis C.P.C. nella procedura indicata in epigrafe, giusto provvedimento di delega in data 21 Novembre 2017 (e successiva, per ripresa operazioni, del 14 Maggio 2019) dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

**AVVISA**

che il giorno Mercoledì 9 Giugno 2021 alle ore 14:00 presso la sala "Aste Telematiche" in Genova - Via XX Settembre, 41 – III piano, in quanto al momento della pubblicazione vi è indisponibilità dell'utilizzo della sala vendite presso il Tribunale di Genova, come da D.O. n. 20/VII/2020 Tribunale di Genova sez. Fallimentare, avrà luogo l'udienza per la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista del seguente compendio immobiliare, costituito da tre lotti e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

---

**IMMOBILI IN VENDITA E PREZZO BASE DELL'OFFERTA**

---

**LOTTO 1**

*Immobile ad uso abitativo sito in Comune di Neirone (GE) Frazione Ognio Località Montefinale civico 281 censito al N.C.E.U.-D.P. Genova, Comune Neirone, foglio 60, mappale 711, subalterno 3, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie complessiva catastale mq. 190,00, superficie catastale escluse aree esterne mq. 177,00, R.C. € 464,78 (con diritto di passo carrabile sul mappale 763 del foglio 60), disposto su due piani collegati da scala interna e così composto:*

*- piano primo: soggiorno, cucina, locale disimpegno con annesso corridoio, piccolo ripostiglio, bagno,*

*- piano secondo: locale disimpegno, due camere da letto, stanza con finestra, bagno.*

*A.P.E. n. 0720175575 valida fino al 18/01/2027.*

**REGOLARITA' EDILIZIA**

*Si rimanda alla relazione di stima.*

**OCCUPAZIONE**

*Libero.*

**PREZZO BASE DELL'OFFERTA**

*Euro 86.003,45 (Euro ottantaseimilatre virgola quarantacinque)*

**OFFERTA MINIMA PARI - AL 75% DEL PREZZO BASE**

*Euro 64.502,59 (Euro sessantaquattromilacinquecentodue virgola cinquantanove)*

## **LOTTO 2**

1) *Immobile ad uso commerciale sito in Comune di Neirone (GE) Frazione Ognio Località Montefinale civico 281 censito al N.C.E.U.-D.P. Genova, Comune Neirone, foglio 60, mappale 711, subalterno 2, cat. C/1, classe 2, consistenza mq. 76, superficie complessiva catastale mq. 104, R.C. € 745,76, composto da due ampie sale –ex sale ristorante-, vano –ex cucina-, bagno -a norma disabili- con antibagno (con accesso dall'esterno), piccolo ripostiglio, piccolo servizio igienico con disimpegno.*

*Certificazione energetica in corso di rinnovo (precedente classe F).*

2) *Terreno sito in Comune di Neirone (GE) censito al N.C.T.-D.P. Genova, Comune Neirone, foglio 60, mappale 763, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie complessiva mq. 2.274,00, reddito dominicale € 2,23, reddito agrario € 3,52 (diritto di passo carrabile a favore dell'immobile lotto 1).*

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

*Si rimanda alla relazione di stima.*

### **OCCUPAZIONE**

*Libero.*

### **PREZZO BASE DELL'OFFERTA**

*Euro 78.789,38 (Euro settantottomilasettecentottantanove virgola trentotto)*

### **OFFERTA MINIMA - PARI AL 75% DEL PREZZO BASE**

*Euro 59.092,04 (Euro cinquantanovemilannovantadue virgola zeroquattro)*

## **LOTTO 3**

*Terreni siti in Comune di Neirone (GE) censiti al N.C.T.-D.P. Genova, Comune Neirone, come segue:*

I) *foglio 60, mappale 58, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 1.860,00, reddito dominicale € 1,25, reddito agrario € 0,48;*

II) *foglio 60, mappale 165, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie mq. 1.600,00, reddito dominicale € 1,49, reddito agrario € 0,41;*

III) *foglio 51, mappale 205, qualità castagneto da frutto, classe 4, superficie mq. 1.840,00, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 1,33;*

IV) *foglio 51, mappale 233, qualità prato, classe 3, superficie mq. 9.670,00, reddito dominicale € 9,49, reddito agrario € 14,98;*

V) *foglio 51, mappale 255, qualità fabbricato rurale, superficie mq. 32,00, privo di reddito;*

VI) *foglio 51, mappale 257, qualità castagneto da frutto, classe 4, superficie mq. 9.570,00, reddito dominicale € 4,94, reddito agrario € 6,92;*

VII) *foglio 51, mappale 292, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 1.570,00, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,41.*

### **PREZZO BASE DELL'OFFERTA**

*Euro 40.449,38 (Euro quarantamilaquattrocentoquarantanove virgola trentotto)*

### **OFFERTA MINIMA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE**

*Euro 30.337,04 (Euro trentamilatrecentotrentasette virgola zeroquattro)*

Per ciascun lotto:

- Cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto
- Deposito fondo spese di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto
- Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti Euro 1.000,00 (mille virgola zero)

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base. Le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il Delegato ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima datata 12 Aprile 2017 redatta dalla Dott.ssa Ing. Laura Sacchi (a cui si fa integrale richiamo anche per determinazione dei valori di stima, destinazione e caratteristiche) che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per quanto attiene l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi e/o vincoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto della vendita nonché in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e di cui gli interessati hanno onere di prendere preliminare visione.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, il compendio immobiliare dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La relazione di stima è disponibile sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genova.oggi.notizie.it](http://www.genova.oggi.notizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) nonché presso lo studio del Professionista delegato alla vendita.

---

### **MODALITA' DI VENDITA**

---

La vendita si terrà con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, le offerte potranno essere presentate a scelta dell'offerente in forma cartacea oppure con modalità telematica.

Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista delegato e degli Offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del Delegato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal Delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sui versamenti indicati, il Delegato provvederà all'ammissione o meno alla vendita dei partecipanti. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al Professionista delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al Delegato.

---

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

---

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. L'offerta deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità di seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Con le stesse modalità l'offerente dovrà versare a titolo di **deposito fondo spese una somma non inferiore al 15% del prezzo offerto** (salvo conguaglio in caso di aggiudicazione).

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, se l'offerente verserà cauzione e/o deposito fondo spese - con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita- in misura inferiore a quella sopra indicata.

---

### **OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA CARTACEA**

---

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del Professionista delegato **esclusivamente previo appuntamento** al recapito telefonico al nr. 010/6451122 o, preferibilmente, email [studio.tagarelli.esecuzioni@gmail.com](mailto:studio.tagarelli.esecuzioni@gmail.com).

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del Delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data

della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

Sull'offerta dovrà essere apposta una marca da bollo da Euro 16,00 e la stessa dovrà contenere:

- le generalità cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile di ciascun soggetto a favore del quale l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione della misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, regime patrimoniale nel caso 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; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 C.C. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. 32/2015. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato ed allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 C.P.C.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "*Es. Imm. RGE 269/2016 Tribunale Genova*", non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di deposito fondo spese, esclusivamente a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "*Es. Imm. RGE 269/2016 Tribunale Genova*", non inferiore al 15% del prezzo offerto (salvo conguaglio in caso di aggiudicazione);
- la data, l'istituto emittente ed i numeri degli assegni circolari o vaglia postali, come sopra, per il versamento della cauzione e del deposito fondo spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione di volontà a provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova: in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. C.P.C.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

---

### **OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA TELEMATICA**

---

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), l'offerta 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.

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 c. 5 D.M. 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 c. 4 e dell'art. 13 D.M. 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 c. 4 D.M. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi ex art. 12 D.M. 32/2015 tra cui:

- le generalità il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 C.C. allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta -o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 C.P.C.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed i numeri di CRO o identificativi dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione e del deposito fondo spese;
- il codice IBAN del conto sui quali sono state addebitate le somme oggetto di bonifici;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente:

- a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "Es. Imm. RGE 269/2016 Tribunale Genova" al seguente IBAN "IT 63 M 01015 01400 000070654348" (con causale Versamento cauzione): tale importo sarà trattenuto in caso in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- a titolo di deposito fondo spese, una somma non inferiore al 15% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "Es. Imm. RGE 269/2016 Tribunale Genova" al seguente IBAN "IT 63 M 01015 01400 000070654348" (con causale Versamento deposito fondo spese): tale importo sarà oggetto di conguaglio in caso di aggiudicazione.

I bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

---

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

---

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- documentazione attestante i versamenti cui sopra: segnatamente per l'offerta telematica, copia delle contabili di avvenuto pagamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del deposito fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme oggetto di bonifici, per l'offerta cartacea, assegni circolari o vaglia postali non trasferibili;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di deposito successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2 c. 7 D.M. 227/2015;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 C.P.C.

---

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

---

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3 C.P.C. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

In caso di più offerte valide: si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3 C.P.C. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3 C.P.C. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente

telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al Delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Terminata la vendita, il Professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo detratto l'importo già versato a titolo di cauzione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme poste a suo carico e necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice dell'Esecuzione, con Decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 C.P.C. e 177 disp. att. C.P.C.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

---

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

---

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

La presente 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 e non potrà essere risolta o 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, inconoscibili o 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 e sequestri relativi alla procedura esecutiva. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali predette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della Procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

---

### **PARTICOLARI MODALITA' DI PAGAMENTO**

---

Ai sensi dell'art. 585 C.P.C., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal Professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta.

---

## **RICHIESTE DI VISITA**

---

Ai sensi dell'art. 560 C.P.C., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; in particolare, nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per maggiori informazioni contattare il Custode giudiziario Dott.ssa Rag. Alessandra Tagarelli al recapito telefonico 010/6451122 o, preferibilmente, a mezzo email [studio.tagarelli.esecuzioni@gmail.com](mailto:studio.tagarelli.esecuzioni@gmail.com).

---

## **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

---

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 C.P.C. a cura del Professionista delegato, secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia, sui quotidiani e/o siti internet indicati nell'ordinanza di delega ossia [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genova.oggi.notizie.it](http://www.genova.oggi.notizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)

---

## **SUPPORTO TECNICO**

---

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea Spa ai seguenti recapiti:

- telefono 0586/20141
- email [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

o o o

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.**

o o o

**Si segnala che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per la mediazione deve essere riconosciuto e/o corrisposto ad agenzie immobiliari.**

o o o

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

o o o

Genova, 7 Aprile 2021

Il Professionista delegato  
Dott.ssa Rag. Alessandra Tagarelli