

AVV. ANDREA RIVELLINI  
VIA CECCARDI 4/19 16121 GENOVA  
TEL. 010 5705891 FAX 010 5302448  
E-MAIL [A.RIVELLINI@STUDIORIVELLINI.IT](mailto:A.RIVELLINI@STUDIORIVELLINI.IT)  
P.E.C. A.RIVELLINI@LEGALMAIL.IT

TRIBUNALE DI GENOVA  
ESECUZIONE N. 614/2017 REG. ES. IMM.  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE  
TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA  
AI SENSI DEGLI ARTT. 490 570 E 591 BIS CPC

L'Avv. Andrea Rivellini, professionista delegato alla vendita nella procedura in epigrafe, con studio in Genova, Via Ceccardi 4/19 (tel. 0105705891 – e-mail [a.rivellini@studiorivellini.it](mailto:a.rivellini@studiorivellini.it))

- 
- visti i provvedimenti di delega alla vendita emessi dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott.ssa Ada Lucca, nelle date del 13 febbraio e 7 marzo 2018 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c.;
  - vista la relazione di stima del 12.1.2018 del consulente incaricato, Arch. Giuseppe Accettulli, che ha così valutato l'immobile oggetto dell'esecuzione:  
lotto unico € 97.200,00 (euro novantasettemiladucento/00), prezzo di vendita così come indicato nell'ordinanza del Tribunale
  - visto l'esito negativo dei due primi tentativi di vendita senza incanto con le modalità della vendita telematica sincrona a partecipazione mista e la necessità di procedere a nuova asta al prezzo ribassato *ex lege*

AVVISA

che il giorno **giovedì 13 gennaio 2022 alle ore 14,30** nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano terzo, aula 46 vendite telematiche) si terrà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, del bene di seguito descritto.

Conseguentemente gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerta e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico.

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita aula attrezzata di cui sopra, 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.tribunalegenova.it](http://www.tribunalegenova.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".

Il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Si procederà quindi all'apertura delle buste sia cartacee che telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile: sito nel Comune di Genova Via Aurelio Robino, civico 113/15 e precisamente:

**LOTTO UNICO:** quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile ad uso abitazione sito in Genova, Via A. Robino e più precisamente:

- appartamento posto al piano quinto composto da ingresso, tre vani, cucina, locale igienico, un piccolo ripostiglio e un balcone

Superficie lorda totale dell'appartamento mq. 81,00

L'immobile per le sue caratteristiche planimetriche confina: a nord con distacco, a est con distacco, a sud con vano scala e int. 16A, a ovest con vano scala e int. 16

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Genova con i seguenti identificativi:

- **sez. GED, foglio 34, mappale 836 sub 63**, Via A. Robino n. 113 piano 5 int. 15 categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5 R.C. € 781,14

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'unità immobiliare di cui sopra, come indicato nella relazione di stima, alla quale espressamente si rimanda, risulta **OCCUPATO** dall'esecutato e dalla di lui famiglia

Prezzo base:

**LOTTO UNICO € 54.675,00 (cinquantaquattromilaseicentosestantacinque/00)** a sconto rispetto al valore di stima originario di euro 97.200,00

**OFFERTA MINIMA: € 41.006,00**

**Rilancio minimo di gara: euro 2.000,00**

**ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

Si rinvia integralmente per questi aspetti alle conclusioni di cui alla CTU pubblicata sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it) e sugli altri siti indicati in calce all'avviso di vendita, anche con riferimento alle eventuali difformità urbanistico-catastali ed ai correlati oneri accessori inclusi quelli economici, nonché all'accertamento relativo all'esistenza di vincoli e oneri anche di natura condominiale (cfr. p. 14 e 15 della perizia).

La certificazione energetica risulta allegata alla CTU.

**COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.**

L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, a pena di inefficacia **entro le ore 12.00 del giorno antecedente non festivo a quello dell'udienza di vendita.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità di seguito indicate.

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 il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con indicazione della causale di quanto è versato a titolo di cauzione.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

La restituzione della cauzione versata effettuata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa e dal netto degli eventuali oneri se applicato dall'istituto di credito.

La restituzione di quanto versato con assegni circolari ai non aggiudicatari avverrà mediante la consegna degli assegni stessi all'esito della vendita per coloro che, avendo presentato offerta

cartacea, siano presenti all'udienza di vendita.

**L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati preclude la partecipazione all'asta.**

## **OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO CARTACEA**

L'offerta di acquisto **con apposta marca da bollo da euro 16,00** è **irrevocabile** e deve essere presentata entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la vendita presso lo studio del Delegato Avv. Andrea Rivellini in Via Ceccardi 4/19 previo appuntamento telefonico allo 0105705891.

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

Nella stessa busta dovrà già essere inserita una copia di un documento di identità in corso di validità.

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.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita.

Ogni interessato, per partecipare alla vendita, dovrà formulare, personalmente o a mezzo di avvocato di fiducia, con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta) il quale può offrire anche per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. offerta di acquisto redatta in carta da bollo (con bollo da euro 16,00) e riportante:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio (compreso il recapito telefonico), stato civile, 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 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; il regime patrimoniale se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che i coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente se l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare 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, unitamente ai documenti del legale rappresentante.

Non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita

- 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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso il prezzo offerto che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 cpc) e quindi **non potrà essere inferiore ad euro 41.006,00**
- il termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte (**in ogni caso non superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione mai prorogabile e soggetto a sospensione feriale)
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare allegato non trasferibile ed intestato alla procedura esecutiva n. 614/2017 per il versamento della cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto)
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di 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, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti.** L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti come di seguito specificati.

Le buste presentate con la modalità 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 professionista delegato.

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno antecedente non festivo alla vendita e 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, e da 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 di acquisto telematica e di relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

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 elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 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 DM n. 32/2015).

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. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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 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 DM n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio (compreso il recapito telefonico), stato civile, 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 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; il regime patrimoniale se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che i coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.

- se l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (120 gg non prorogabili e soggetti a sospensione feriale);
- l'indicazione dell'importo versato con la precisazione di quanto è da considerarsi a titolo di cauzione, con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

L'offerente dovrà versare anticipatamente una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente Banca Intesa San Paolo S.p.A. intestato al Tribunale di Genova al seguente IBAN IT82X0306901400100000130588

Il bonifico con causale "Tribunale di Genova RGE n. 614/17 cauzione euro \_\_\_\_\_" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza fissata per la vendita telematica.

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 DPR 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 utenze per la presentazione dell'offerta telematica".

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.

L'offerta è irrevocabile ex art. 571 c.c.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità oppure contattare il call center dal lunedì al venerdì come meglio specificato nel sito

### ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo da cui risulti il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. **In caso di offerta cartacea l'assegno circolare o il vaglia postale** intestato al Tribunale di Genova esecuzione immobiliare n. 614/2017 RGE di importo non inferiore al 10% da imputarsi a titolo di deposito cauzionale; **è escluso in tal caso ogni pagamento in forma telematica**
- La richiesta di agevolazioni fiscali (cd. prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma comunque prima e contestualmente al versamento del saldo prezzo
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, il certificato di cittadinanza e quello di residenza in Italia
- 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 di 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 persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura e 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

## 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 *on line* ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.**

**Si procederà all'aggiudicazione anche per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decida di partecipare all'offerta.**

**L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.**

- **In caso di unica offerta** se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il 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  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario qualora il professionista delegato non 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 e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 cpcp

- **Nell'ipotesi di presentazione 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 e 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 invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il delegato può far luogo all'aggiudicazione al miglior offerente soltanto solo dopo aver ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione a cui verranno trasmessi gli atti evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione

ex art. 588 cpc, giusto il disposto della rt. 572 comma 3 cpc

- **Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto (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 qualora il professionista delegato non 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 e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 cpc.

**In caso di mancata adesione alla gara** il bene sarà aggiudicato al miglior 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 non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c.. Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- Maggiore importo del prezzo offerto
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta

Il gestore tecnico della vendita telematica **Aste Giudiziarie in linea 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 a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche 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, restituendo gli assegni circolari relativi alla cauzione e all'acconto spese ai partecipanti presenti non aggiudicatari che abbiano presentato domanda cartacea.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale) sul conto corrente intestato alla procedura, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario, purchè 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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma settimo DM 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione ex art. 587 cpc ed artt. 176 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.

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 offrono 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 fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal Delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del Dlgs. 1/9/93 n. 385 ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario ex art. 41 del Dlgs. N. 385/1993 la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'istituto procede, nella misura che sarà tempestivamente comunicata dal delegato.

## **CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE**

### **Quanto alla vendita senza incanto:**

- 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, apparenti e non apparenti anche in riferimento alla legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 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 DM 32/2015 (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

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. 22.1.08 n. 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 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, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spesa dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a carico del custode giudiziario, **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

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

- **Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., costituisce**

**titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti dei terzi provvisti di titolo legale, ed è eseguito a cura del Custode Giudiziario anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento**

- L'offerente ha comunque l'onere di consultare la perizia di stima alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario. 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 F23, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento
- Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato nei luoghi sopra indicati

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

**PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia
- b) Inserimento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.
- c) Pubblicazione sul sito internet Cambiocasa.it, Genova.oggi.notizie.it e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.A., ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia almeno 45 giorni anteriore al termine di presentazione delle offerte.

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

Per informazioni e per concordare la visita dell'immobile contattare il Delegato/Custode Avv. Andrea Rivellini al n. 0105705891 o all'indirizzo e-mail [segreteria@studiorivellini.it](mailto:segreteria@studiorivellini.it).

Le visite dell'immobile possono essere altresì prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848 582031

telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14 alle ore 18.00.

Per quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso rinvio alle norme di legge in materia

Genova, 3 novembre 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Rivellini