

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Sezione VII Civile**  
**Giudizio di divisione R.G. n. 8231/2019**  
**G.I. Dott. Roberto Bonino**  
**1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

\*\*\*\* \*

L'Avv. **Barbara Busi**, c.f. BSU BBR 78T53 B034N, pec [avvbarbarabusi@cnfpec.it](mailto:avvbarbarabusi@cnfpec.it) - email [barbarabusi13@gmail.com](mailto:barbarabusi13@gmail.com) (tel. e fax 0185/1773023), con studio in Rapallo Corso Mameli 64/1, nella propria qualità di delegato alla vendita nel giudizio in epigrafe, nominata con provvedimento emesso dal Tribunale di Genova in data 19/11/2019

**AVVISA CHE**

**il giorno 14 febbraio 2020 alle ore 14,00**, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, piano III, aula 46, è stata fissata la **vendita senza incanto, a partecipazione con modalità sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito indicato:

**Lotto unico: piena proprietà di appartamento sito in Via Betti n. 205 int. 18, Comune di Rapallo, censito al Catasto dei Fabbricati come segue: foglio 24, mappale 979 sub 22, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, rendita catastale € 410,58.**

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta attualmente occupato.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal C.T.U. Geom. Massimo Santi ed allegata al fascicolo dell'esecuzione. La suddetta relazione di stima redatta dal CTU Geom. Santi, s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita anche per quanto attiene la presenza di eventuali oneri e/o pesi gravanti sull'immobile oggetto della vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

L'immobile risulta dotato di certificazione energetica n. 22780 del 28/03/2014 con scadenza il 28/03/2024 – classe G valore attuale 137,59 kwh/m2 anno.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggi notizie.it](http://www.genovaoggi 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 sul portale delle vendite pubbliche e presso lo studio del delegato alla vendita.

Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

**SI DISPONE CHE**

il compendio immobiliare sopra descritto sia posto in vendita con modalità **SINCRONA MISTA** al seguente prezzo:

**Prezzo base dell'offerta: € 52.000,00.**

**Offerta minima: € 39.000,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.**

Si informa che nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, ciascuna offerta in aumento (successivamente al primo aumento) non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 = Offerta minima in aumento € 1.000,00.

\*\*\*\* \*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

### **I**

#### **Presentazione dell'offerta in modalità cartacea**

**1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Barbara Busi in Rapallo (GE), Corso Mameli 64/1, previo appuntamento telefonico (0185/1773023) e comunque entro le ore 12,00 del giorno 13 febbraio 2020**, pena l'inefficacia delle offerte medesime. 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. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro, deve essere apposta sulla busta.

**2. L'offerta, redatta in bollo da € 16,00, deve contenere:**

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio, lo stato civile, lo stato patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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. 32 del 26.02.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e 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, da allegarsi in copia autenticata; se l'offerente è una società, all'offerta va allegato certificato di vigenza rilasciato dalla Camera di Commercio recente, da cui risulti il legale rappresentante della società ed i poteri di firma dello stesso oppure copia dello Statuto della società; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente; l'offerente dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, salvo delega conferita a procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (ivi compresi i dati catastali);

- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., come modificato dall'art. 13, comma primo, lettera q, D.L. 83/2015;
- i) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;
- n) la firma dell'offerente.

**3.** All'offerta dovrà essere allegata: copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità, nonché un Assegno CIRCOLARE non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova RGN 8231/2019", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

**4.** 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. Cpc).

**5.** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:** gli offerenti sono tenuti ad intervenire all'apertura delle buste e potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di procuratore avvocato munito di procura ad hoc, o a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta), il quale, in base al combinato disposto degli artt. 571 c. 1 e 579 u.c., potrà fare anche offerta per persona da nominare.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

**6.** Ai sensi dell'art. 571, comma 2 c.p.c., come modificato dall'art. 13, comma primo, lettera q, D.L. 83/2015 l'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita. Le offerte valide inferiori a tale prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritenga che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

7. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso.

## II

### **Presentazione dell'offerta in modalità telematica**

**Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta, a pena d'inammissibilità, entro le ore 12 del 13 febbraio 2020**, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). 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".

In particolare il soggetto interessato deve dare -prima di procedere con l'inserimento dell'offerta- esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

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

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

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

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta 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, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita Iva, la residenza, il domicilio, lo stato civile, lo stato patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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. 32 del 26.02.2015; se l'offerente è

coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); 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;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 571, comma 2, cpc, come modificato dall'art. 13, comma primo, lettera q, D.L. 83/2015;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) 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;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'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. Cpc).

L'offerente dovrà versare anticipatamente una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto

a titolo di cauzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla proceduta (Tribunale di Genova RGN 8231/2019) al seguente IBAN IT 70 E03332 31950 000002011876, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Tribunale di Genova RGN 8231/2019, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €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 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;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico in caso di offerta telematica ovvero assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova RGN 8231/2019" in caso di offerta cartacea);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla 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 comma settimo del 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 abilitato 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.

L'offerente deve, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 586 cpc.

### **APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE**

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

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. Le buste presentate con la 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 sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

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 valida.**

Ai sensi dell'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c., come modificati dall'art. 13, comma primo, lettera r, D.L. 83/2015, in caso di unica offerta, sentite le parti, verranno presi i seguenti provvedimenti:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, qualora si ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

#### **In caso di presenza di più offerte valide.**

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Ai sensi dell'art. 573, commi 1, 2 e 3 c.p.c., come modificati dall'art. 13, comma primo, lettera s, D.L. 83/2015, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà in ogni caso alla gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità sincrona mista. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito nell'avviso di vendita.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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, non si farà luogo alla vendita solo nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione degli offerenti 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 inferiore al prezzo base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo nel caso in cui il Delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita giusta il disposto dell'art. 572, comma 3, cpc, e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

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 indicati (in ordine di priorità):

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

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

### **Restituzione della cauzione ai non aggiudicatari**

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi ed agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo



sempre nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*\*\*

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato (entro il termine indicato nell'offerta che non dovrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione), mediante bonifico su c/c intestato al procedimento di cui verranno fornite le coordinate; si segnala che il termine indicato è un termine perentorio non soggetto a proroga.

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine del pagamento del saldo prezzo una somma pari al 15% del valore di aggiudicazione a titolo di spese presunte (oneri tributari e spese dell'attività del professionista che il DM 313/1999 pone a carico dell'aggiudicatario), fermo restando il potere del delegato di richiedere eventuali integrazioni che dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

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 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 cpc e 177 disp. Att. Cpc.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi dei benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

**2.** Qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub 1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare al Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

**3.** L'aggiudicatario avrà peraltro facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso

delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, quinto comma, D.L.vo 1° Settembre 1993, n. 385 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia).

4. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante versamento su c/c intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota d'iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento il Delegato all'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep. \*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

5. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse dovute sull'atto di trasferimento (imposte di registro o IVA, ipotecaria e catastale, imposta di bollo sul decreto di trasferimento, diritti di conservatoria e spese di voltura), nonché i compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e cancellazione di pignoramenti e ipoteche.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### **TRASFERIMENTO DEL BENE AGGIUDICATO**

L'immobile oggetto di vendita è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al D.P.R. 380/2011), 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 proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla

data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita, non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; trattandosi di trasferimento forzato è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU 61 12.03.2008. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo d'esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 cpc, costituisce titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti dei terzi provvisti di titolo legale, ed è eseguito a cura del Custode Giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

Con riferimento alla certificazione prevista dal D.Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 6 del D.L. 63/2013, convertito nella L. 90/2013, si precisa che in mancanza della stessa l'aggiudicatario dovrà provvedere a sue spese all'acquisizione della certificazione indicata, avvalendosi di un professionista di fiducia o eventualmente dello stimatore già nominato nell'ambito della procedura, e produrlo al professionista delegato nelle more tra il decreto di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo.

Si precisa che:

a) ai sensi dell'art. 508 cpc: *“Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito”;*

b) ai sensi dell'art. 585 cpc: “L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'art. 576 cpc e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento. Se l'immobile è stato aggiudicato ad un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti. Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal delegato presso il proprio studio.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita senza incanto sarà data pubblica notizia, con spese a carico delle parti, mediante:

- inserimento dell'avviso e della perizia sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle vendite Pubbliche”;
- pubblicazione unitamente alla perizia di stima almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggi notizie.it](http://www.genovaoggi 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).

\*\*\*\*\*

### **SI COMUNICA CHE**

Ai sensi dell'art. 560 cpc 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 e, comunque, dandone avviso direttamente anche al CUSTODE del bene **SO.VE.MO. - Istituto di vendite giudiziarie** con sede in Corso Europa 139, Genova, tel 010/5299253 e fax 010/5299252 – [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it) – email

[visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)

Rapallo, 10 dicembre 2019.

Il Delegato alla vendita

Avv. Barbara Busi