

TRIBUNALE DI GENOVA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA "SINCRONA MISTA"

Giudice del giudizio di divisione immobiliare: **Dott. Pasquale Grasso**

Causa R.G. n. **1154/2017**

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: **Avv. Davide Patellani** - con studio in GALL. DI C.SO GARIBALDI N.22/2 CHIAVARI (GE) TEL 0185/314993 FAX 0185/314993 – e.mail- segreteria@studionicatoropatellani.com e.mail PEC: avvdavidepatellani@puntopec.it

*** **

Vista l'ordinanza di vendita datata 9.5.19 emessa dal Giudice, Dott. Pasquale Grasso, nella causa di divisione immobiliare R.G. 1154/2017 pendente davanti al Tribunale di Genova, il sottoscritto **Avv. Davide Patellani**, professionista delegato alla vendita nel procedimento in epigrafe;

AVVISA

che il giorno **16.12.2020 alle ore 14,00**, davanti al sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, **presso il Tribunale di Genova, aula n. 46 piano 3**, si terrà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c. 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, dell'immobile (appartamento) sito in Genova, Via Napoli civico 6 interno A, meglio ed analiticamente descritto a pag. 3 del presente avviso nonché nella perizia redatta dal Geom. Matteo Ferrari allegata al fascicolo di causa e nella successiva integrazione alla stessa datata 4.9.20, anch'essa allegata, sempre redatta dal Geom. Matteo Ferrari, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si precisa fin da ora che tutte le buste verranno aperte il giorno della vendita alle ore 14,00; in particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile oggetto della presente procedura.

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 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. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno**



formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno 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 comparendo innanzi al Delegato alla vendita. Per le istruzioni circa le modalità e la tempistica delle offerte si rimanda a pag. 7 e seguenti del presente avviso.

* * *

Gli immobili di seguito descritti saranno posti in vendita SENZA INCANTO ad un prezzo non inferiore a:

LOTTO UNICO: prezzo base di vendita € 155.250,00 =

OFFERTA MINIMA: € 116.437,50;

Rilancio in caso di gara: € 2.000,00.

Si precisa che non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita dei singoli lotti; le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se il Delegato ritenga che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Nel caso in cui siano presentate più offerte per lo stesso bene si procederà alla gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Si informa che nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore alla cifra sopra indicata per ciascun lotto.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Composto da appartamento sito in Genova, Via Napoli civico 6 interno A, censito presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio del Territorio e della Provincia di Genova, al Catasto Fabbricati, sezione GEC, foglio 6, particella 201, subalterno 24, categoria A/3, classe IV, consistenza 8 vani, rendita € 1.342,79, posto al piano seminterrato e composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, cinque locali ripostiglio, un vano di distribuzione (corridoio), un terrazzo piastrellato direttamente comunicante al piano, un giardino parzialmente piantumato anch'esso direttamente comunicante al piano, un locale di deposito ed una cantina posti al piano secondo



seminterrato. Il tutto comprensivo anche di ogni accessione, pertinenza, azione, ragione con le comunioni e servitù apparenti o non apparenti esistenti.

Bene meglio descritto (quanto confini, titoli di provenienza, dimensioni, conformità urbanistica, etc.) nell'elaborato peritale e nella successiva integrazione datata 4.9.20 a firma del geom. Matteo Ferrari di cui gli interessati hanno onere di prendere preliminare visione e che si intendono parte integrante e sostanziale del presente avviso anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi e/o trascrizioni a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto della vendita.

L'immobile è in buono stato manutentivo ad eccezione del locale di deposito che risulta in pessimo stato manutentivo e della cantina il cui stato conservativo è da considerarsi appena accettabile.

STATO DI POSSESSO

L'immobile, come risulta dall'integrazione di perizia 4.9.20, risulta essere attualmente disabitato e privo di alcuni arredi.

CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

Si rimanda espressamente alla perizia di stima del geom. Matteo Ferrari datata 21.3.19 ed all'integrazione di perizia 4.9.20, quest'ultima testimoniante l'avvenuta regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che l'immobile ad oggi non è fornito di attestato di prestazione energetica.

* * *

I beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e successiva integrazione 4.9.20 a firma dell'esperto, Geom. Matteo Ferrari, consultabili sui siti www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggiotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e trascrizioni a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che l'offerente ha l'onere di consultare, in particolare si rimanda a quanto ivi descritto a pag. 10 e ss., capo 3.9.4 e, oltre alla trascrizione della domanda del presente procedimento di divisione, alla presenza della trascrizione di fondo patrimoniale n. 162 del 8.4.03 R.G. 12708 R.P. 8080, fondo reso inefficace per la quota del 50% nei confronti dell'attore del presente procedimento R.G. n. 1154/17 da sentenza n. 378/15 della Corte d'Appello di Genova (come da annotazione a trascrizione n. 17 del 16.3.18 R.G. 9157 R.P. n. 857) e per l'intero (per le quote cioè del 50% dei due comproprietari) nei confronti del creditore ipotecario da sentenza n. 2315/2010 del Tribunale di Genova e da conforme sentenza n. 619/15 della Corte d'Appello di Genova passata in giudicato.



L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

* * *

SI RENDE NOTO CHE

- A) Gli immobili oggetto della procedura sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e nella successiva integrazione (da intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto;
- B) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- C) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri e trascrizioni di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- D) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita;
- E) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso, unitamente all'integrazione 4.9.20, sarà disponibile per la consultazione sui seguenti siti: www.astegiudiziarie.it, cambiocasa.it, genovaoggi notizie.it www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it
- F) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;



- G) maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei soggetti interessati dalla procedura, possono essere fornite dal Delegato a chiunque vi abbia interesse;
- H) 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;
- I) per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge;
- L) trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, potrebbe non essere allegata certificazione prevista dal D.L.VO 19 Agosto 2005, n. 192, come modificato dall'art. 6 D.L. 4 Giugno 2013, n. 63, convertito in Legge 3 Agosto 2013, n. 90 e parimenti, trattandosi di trasferimento forzato è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU 61 12.03.2008; nel caso in cui non sia presente l'attestato di Prestazione Energetica, 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, nelle more tra il decreto di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- M) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato presso il proprio studio;
- N) 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 (60 giorni);
- O) l'ammontare delle somme che dovranno essere versate a titolo di spese presunte, sono quantificate preventivamente e forfettariamente nella misura al 15% del prezzo di aggiudicazione, fermo restando il potere del Delegato di richiedere eventuali integrazioni, in caso di definitiva determinazione del costo fiscale; in quest'ultimo caso, con onere per l'aggiudicatario di versare il saldo delle spese entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Viceversa, nel caso di spese effettivamente inferiori, verranno conguagliate.
- P) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune presso il quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- Q) tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del Cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;



R) entro 60 giorni dall'aggiudicazione del bene dovrà essere versato il saldo del prezzo offerto e le somme dovute a titolo di spese dovranno essere depositate, con espresso avvertimento che in caso contrario, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

S) Viene comunicato inoltre ai sensi dell'art. 585 c.p.c. che *“L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento. Se l'immobile è stato aggiudicato a 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”*.

SI AVVERTE CHE

- **Le eventuali richieste di agevolazioni per la PRIMA CASA o altro devono essere depositate assieme all'offerta o domanda di partecipazione all'asta o all'atto di aggiudicazione.**
- Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine infra stabilito o è inferiore al prezzo sopra determinato (salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12,00 del giorno 15.12.2020.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in 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 il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata 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 di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica (ore 12,00 del 15.12.2020), presso lo studio del professionista delegato, Avv. DAVIDE PATELLANI - con studio in GALL. DI C.SO GARIBALDI N.22/2 CHIAVARI (GE) **previo appuntamento telefonico** al 0185/314993. 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.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- PER LE PERSONE FISICHE: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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; 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 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 l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

PER LE PERSONE GIURIDICHE: Ragione sociale, sede e dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente;

- 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;
- 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 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno BANCARIO CIRCOLARE non trasferibile intestato a "**D. G. TRIB. GE RG 1154/17**";
- la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- 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, 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica (ore 12,00 del 15.12.2020), 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. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 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, 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 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- PER LE PERSONE FISICHE: 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 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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; Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

PER LE PERSONE GIURIDICHE: Ragione sociale, sede e dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente;

- 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Se l'offerta è formulata da più persone trova applicazione l'art. 12 comma 4 del D.M. 26/02/2015 n.32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;



- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- 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.).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario all'uopo acceso presso Banco BPM s.p.a. ed intestato a "**PATELLANI DAVIDE - D. G. TRIB. GE RG 1154/17**" al seguente IBAN – IT77 T 05034 31950 000000006117 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "D. G. TRIB. GE RG 1154/17 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 e, eventualmente, della partita IVA,
- nel caso di offerta cartacea l'assegno circolare non trasferibile intestato a "**D. G. TRIB. GE RG 1154/17**" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto o, alternativamente, in caso di offerta telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo pari al 10 per cento del prezzo offerto 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, e ciò a titolo di cauzione come sopra spiegato;



- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà 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 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, visura CCIAA, fotocopia di valido documento d’identità e fotocopia del codice fiscale soggetto rappresentante legale e, se ciò non emerge dalla certificazione camerale, copia documento 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, 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 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 nel caso in cui il Delegato ritenga che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto il disposto dell'art. 572 comma III 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.

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 ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi un minuto 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, non si farà luogo alla vendita solo nel caso in cui siano state presentate istanze 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 nel caso in cui il Delegato ritenga che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita giusto il disposto dell'art. 572 comma 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.

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 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.

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, trascorso un minuto 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 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 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura (accesso presso Banco BPM s.p.a. ed intestato a "PATELLANI DAVIDE - D. G. TRIB. GE RG 1154/17" IBAN – IT77T050343195000000006117) o mediante assegno circolare intestato alla procedura "**D. G. TRIB. GE RG 1154/17**" (e da consegnare al Delegato) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); 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, D.M. 227/2015 (come indicatagli 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 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 maggiore 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.

- 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 di 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;

*** **

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 e, comunque, dandone avviso direttamente anche al Delegato. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Delegato, Avv. DAVIDE PATELLANI - con studio in GALL. DI C.SO GARIBALDI N.22/2 CHIAVARI (GE) TEL 0185/303777 FAX 0185/314993 – email-segreteria@studionicatoropatellani.com email PEC: avvdavidepatellani@puntopec.it.

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



- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00.

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

Chiavari, lì 1 ottobre 2020.

Il professionista delegato alla vendita
(Avv. Davide Patellani)

