



TRIBUNALE DI GENOVA
Esecuzione N. 71/2019 Reg. Es. Imm.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE IN MODALITÀ SINCRONA A
PARTECIPAZIONE ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA**

Il Rag. Franco Castelli, professionista delegato nella procedura esecutiva in intestazione,

-
- Vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Rosario Ammendolia, in data 27 settembre 2019 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
 - Letto l'elaborato peritale stilato dall'esperto incaricato Geometra Natale Mazzei in data 31 luglio 2019, che ha valutato la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto del procedimento espropriativo Euro 26.135,00= (ventiseimilacentotrentacinque/00);
 - Ritenuto che l'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione ha disposto, con la medesima ordinanza *ex art. 591 bis* c.p.c. di cui sopra, che il prezzo base sia quello risultante dall'ultima relazione di stima del perito ed ivi indicato come "*prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni*";
 - Lette, altresì, le ordinanze pronunciate, rispettivamente, in data 23 giugno 2020 ed in data 8 luglio 2020 con le quali l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione, in ragione dello stato di occupazione dell'immobile, ha disposto il prosieguo delle operazioni di vendita nella modalità sincrona telematica da svolgersi in locali esterni al Palazzo di Giustizia e senza l'ausilio *on site* del Gestore telematico;

AVVISA

che il giorno **giovedì 4 marzo 2021 alle ore 12:30**, sarà posto in **vendita sincrona a partecipazione esclusivamente telematica** il seguente immobile:

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale, sita nel Comune di Genova (GE), Via Stefano Canzio, civico n. 6, interno n. 8, posta al piano quinto, di complessivi vani catastali 4,5, composta da: ingresso, n. 2 stanze, cucina, bagno e corridoio. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva pari a circa mq 63,30 e confina a Sud-Est con muri perimetrali prospicienti su Via Stefano Canzio, a Sud-Ovest con muri perimetrali prospicienti con distacco con altro edificio, a Nord-Ovest con muri perimetrali prospicienti con distacco con altro edificio, a Nord-Est in parte con vano scale condominiale ed in parte con distacco con altro edificio. L'Unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE), con i seguenti dati identificativi di classamento: Sezione Urbana SAM – Foglio 44 – Particella 904 – Subalterno 7 – Zona Censuaria 3 – Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza 4,5 Vani – Superficie Catastale 58,00 mq – Rendita Catastale € 383,47.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile, come espressamente riferito dal Custode Giudiziario nominato, è occupato in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito della durata di 20 anni registrato ma non trascritto.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'abitabilità, nonché la descrizione dettagliata dell'unità immobiliare, si rimanda alla relazione di stima di cui sopra, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia nonché sul sito del Tribunale di Genova e sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.ogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it e www.genova.repubblica.it, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

Prezzo base: LOTTO UNICO € 26.135,00 (VENTISEIMILACENTOTRENTACINQUE/00).

Offerta minima pari ad € 19.601,25 (diciannovemilaseicentouno/25).

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in € 2.000,00 (duemila/00).**

Le offerte telematiche dovranno essere presentate esclusivamente in formato digitale entro le ore 12:00 del giorno mercoledì 3 marzo 2021 secondo le modalità di cui alle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate" allegate al presente avviso del quale costituiscono parte integrante e sostanziale.

La mancata allegazione del deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile.

Oneri Fiscali: Tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa sono posti a carico dell'aggiudicatario unitamente alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e relative spese generali, fatte salve le spese accessorie per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura.

Per la visita dell'immobile e per ogni ulteriore informazione contattare il Custode Giudiziario SO.VE.MO. S.r.l. al n. 010/5299253.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande telematiche di partecipazione all'asta e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Genova, 2 dicembre 2020

Il Professionista Delegato
Rag. Franco Castelli

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

REGOLAMENTO VENDITA SINCRONA IN MODALITÀ TELEMATICA:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

REGISTRAZIONE AL PORTALE DELLE VENDITE TELEMATICHE – PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:

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 del 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 è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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 stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT72K033320140000000962676** con la seguente causale: PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 71/2019 con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **Astalegale.net** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale www.spazioaste.it e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA: **L'offerta è irrevocabile.** L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara mediante collegamento telematico. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente nell'ipotesi di offerta 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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

♣ La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

♣ Il giorno **giovedì 4 marzo 2021 alle ore 12:30** il Professionista delegato procederà all'apertura dell'aula virtuale ed all'esame delle offerte digitali pervenute.

♣ OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte telematiche pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad Euro

19.601,25, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

♣ OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte telematiche presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro 19.601,25 o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Qualora l'unica offerta pervenuta sia pari o superiore ad Euro 26.135,00, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra Euro 26.135,00 ed Euro 19.601,25, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 19.601,25, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 2.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

♣ L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché 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. **Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 di agosto e non è prorogabile.**

ULTERIORI INFORMAZIONI:

♣ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

♣ Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

♣ L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

♣ L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene meglio specificata all'esito della vendita dal Professionista delegato.

♣ Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa;

♣ L'aggiudicatario che intenda avvalersi di 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.

♣ 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; 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. 22/01/2008 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 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.

♣ **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.** L'immobile viene venduto libero: se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

♣ **L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento come previsto dal comma 5 dell'art. 41 del D. Lgs. 385/93 dovrà versare il saldo prezzo al professionista delegato il quale, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario UNICREDIT SPA nel più breve tempo possibile (comunque entro un termine di 7/10gg).**

♣ 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 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode Giudiziario So.Ve.Mo. Srl, tel. 010.5299253, e-mail immobiliare@sovemo.com.

PUBBLICITÀ LEGALE

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

- a) Inserimento nel portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" nonché nel sito del Tribunale di Genova;
- b) Inserimento nei siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.ogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it e www.genova.repubblica.it unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- c) pubblicità aggiuntiva porta a porta nel vicinato con comunicazione da immettere nella cassetta delle lettere a cura di Aste Giudiziarie.