

## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.E. 529/2018

### I AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'Avv. Agostino Canestro, con studio in Genova - Via alla Porta degli Archi 10/23 - Tel. 0108376105 - Fax 010813268, professionista delegato nella procedura in epigrafe

---

#### visti

- il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Roberto Bonino, in data 20.11.2019 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con cui è stato disposto procedersi alla vendita giudiziale con modalità telematica sincrona mista;
- la conseguente possibilità per gli offerenti di scegliere se procedere a presentare offerta e cauzione su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- la nomina a Custode di SO.VE.M.O. s.r.l. con i compiti conferiti;
- la perizia estimativa redatta dal CTU Geom. Alessandro Ombrina del 21.11.2018;
- gli artt. 569 c.p.c. e ss.;

#### **AVVISA**

che il giorno **26 Marzo 2020 alle ore 17:00** presso il Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1, piano III, Aula 46) avrà luogo la deliberazione sulle offerte, sia cartacee che telematiche, per la **vendita senza incanto**, con modalità telematica sincrona a partecipazione mista ex art. 22 D.M. 32/2015, e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 571 ss c.p.c. dell'immobile pignorato, come di seguito meglio identificato:

#### **Lotto unico:**

Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Genova, delegazione di Bolzaneto, Via Lodovico Brea civico 4 interno 5, posto al secondo piano (2° F.T.) e costituito da un ambiente giorno con angolo cottura, piccolo bagno con doccia e camera da letto.

Superficie commerciale lorda: mq 36.

#### **Dati catastali:**

Al N.C.E.U. del Comune di Genova l'immobile risulta così censito: Sezione BOL, Foglio 17, Mappale 136, Subalterno 18, Categoria A/4, Classe 3°, Vani 3.5, Superficie Catastale mq 36, Rendita catastale € 180,76.

#### **Confini:**

Nord: con appartamento interno 6; Est: su distacco condominiale; Sud: con appartamento interno 4; Ovest: con vano scale.

**Certificazione energetica** rilasciata il 20.11.2018 col n.ro 41370 con classificazione: Lettera G (Prestazione energetica globale) - protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2018/0318450.

**Stato di occupazione:** al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dal comiuge.

Il bene di cui sopra è descritto nella relazione di stima predisposta dall'esperto Geom. Alessandro Ombrina in data 21.11.18; relazione da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. In particolare si segnala che rispetto alla planimetria catastale l'unità immobiliare presenta delle difformità assimilabili ad opere interne, consistenti nella demolizione di una tramezza divisoria con contestuale creazione di un unico ambiente con angolo cottura.

La suddetta perizia è disponibile sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it/](http://www.astegiudiziarie.it/) / [www.astetelematiche.it/](http://www.astetelematiche.it/) / [www.cambiocasa.it/](http://www.cambiocasa.it/) / [www.ogginotizie.it/](http://www.ogginotizie.it/) / [www.immobiliare.it/](http://www.immobiliare.it/) / [www.entietribunali.it/](http://www.entietribunali.it/) / [www.genova.repubblica.it/](http://www.genova.repubblica.it/), nonché presso il Custode SO.VE.MO. s.r.l. (Corso Europa 139 Genova, [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com) – [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com)).

### **Prezzo base**

€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)

Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto di tale prezzo.

### **Offerta minima** (ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.)

€ 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/00)

Le offerte valide, cartacee e/o telematiche, inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto saranno prese in considerazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione o se il delegato ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva.

In presenza di più offerte, cartacee e/o telematiche, sia pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto, gli offerenti presenti *on line* o personalmente saranno invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in **€ 1.000,00** (euro mille/00).

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

\*\*\* \*\*

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto sono indicate nei regolamenti sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. si precisa che tutte le attività che - a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. - devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio e presso l'Aula 46 (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1, Genova – Piano III) per quanto riguarda l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti.

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c. si precisa altresì che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Per ulteriori informazioni e per prendere visione dell'immobile contattare il **Custode giudiziario SO.VE.MO S.R.L.** (Corso Europa 139, Genova, Tel. 010 5299252 – sito: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) / mail: [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)).

Genova, 25 Gennaio 2020

Il professionista delegato  
(Agostino Canestro)

### **Regolamento per coloro che parteciperanno SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

1. Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.
2. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, avv. Agostino Canestro, sito in Genova, Via alla Porta degli Archi 10/23 (tel. 0108376105/e-mail: [studiocanestrocarlini@canestrocarlini.it](mailto:studiocanestrocarlini@canestrocarlini.it)) entro le ore 12:00 del 25 Marzo 2020, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

A pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori delle generalità di chi presenta materialmente la stessa (che può anche essere persona diversa dall'offerente), del nome del Professionista delegato e della data della vendita.

3. L'offerta di acquisto dovrà essere predisposta secondo le seguenti indicazioni:
- a) l'offerta dovrà contenere i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
    - se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; all'offerta inoltre dovrà essere allegato il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio nonché la documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;
    - se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
    - se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
    - se l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);
    - se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati identificativi ed allegati i documenti di tutti gli offerenti; dovrà inoltre essere allegata 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;
  - b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
  - c) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma del c.p.c.;
  - d) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita.
  - e) nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova l'offerta dovrà riportare l'elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato;
  - f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);
  - g) l'offerta dovrà altresì contenere:
    - i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia della stessa;
  - il termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (oltre agli ulteriori documenti sopra indicati) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ESEC. TRIB GE 529/18"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. Tale importo sarà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti poi di acquistare lo stesso. E' escluso ogni pagamento in forma telematica. Si avvisa inoltre che ai sensi dell'art. 177 disp. att. del 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.
  5. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque, pari o superiori al prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicato, presentate entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
  6. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori al prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicato o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
  7. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.. L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata o se è omessa l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
  8. Si procederà all'apertura delle buste, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti potranno partecipare personalmente o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo di 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. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
  9. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  10. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e il prezzo corrispondente all'offerta minima (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ), l'offerta è accolta salvo che:
    - i. non siano state presentate istanze di assegnazione;
    - ii. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
  11. In caso di pluralità di offerte valide - sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto - si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi

avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base ma comunque pari o superiore al prezzo corrispondente all'offerta minima (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

12. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione) - unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro / IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (ovvero € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00, € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 e 500.000,00 ed € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00, il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%) - **nel termine di centoventi (120) giorni**. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno circolare o bonifico bancario purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c. Il predetto termine di 120 giorni, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall'1 al 31 Agosto.
13. L'aggiudicatario o l'assegnatario - qualora ne ricorrano le condizioni - avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici (15) giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 c. 5 D. Lgs. 385/93).
14. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra l'aggiudicatario o l'assegnatario - qualora ne ricorrano le condizioni - dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario nel termine di 120 giorni (fatta salva la sospensione feriale dal 1 al 31 agosto) della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41 comma 4 D.Lgs., 385/93) dedotto l'importo che verrà determinato dal delegato in via provvisoria a titolo di spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove non già espletata; questo importo determinato dal delegato dovrà essere versato sul conto della procedura. In caso di mancato pagamento sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
15. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

### **Regolamento per coloro che parteciperanno SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

16. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del 25 Marzo 2020 mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
17. Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

18. L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta telematica" predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it>, procedendo come descritto nel "Manuale Utente". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In particolare il soggetto interessato dovrà 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.
19. 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 a cui ricevere eventuali comunicazioni; in particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o (in alternativa) di cui 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 (attualmente pari a € 16,00), che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "Pagamento di bolli digitali".
20. 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.
21. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.
22. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che, con la relativa documentazione, sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata dallo stesso in modo segreto.
23. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati di cui all'art. 12 del D.M. 32 del 2015, tra cui:
- a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
  - se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale, la partita IVA ed il recapito telefonico della società medesima; all'offerta inoltre deve essere allegato il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio

nonchè la documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;

- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
  - se l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);
  - se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati identificativi ed allegati i documenti di tutti gli offerenti; dovrà inoltre essere allegata 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.
- b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi il giorno fissato per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 c.p.c.;
- c) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma del c.p.c.;
- d) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita.
- e) nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova l'offerta dovrà riportare l'elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato;
- f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);
- g) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica come sopra detto;
- h) l'offerta dovrà altresì contenere:
- 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 descrizione del bene;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia della stessa;
  - l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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 di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile.

Per essere ammesso a partecipare alla vendita telematica l'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**PROC. ESEC. TRIB GE 529/18**" le cui coordinate IBAN sono le seguenti **IT88 N010 0501 4000 0000 0009 347**

Il bonifico - con causale: "**Tribunale di Genova - R.E. N. 529/18 - Lotto unico, versamento cauzione**" - 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.

Tale importo sarà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione.

Si avvisa altresì che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

24. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque, pari o superiori al prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicato, presentate entro le ore 12:00 del giorno ferialo antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
25. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori al prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicato o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
26. Assistenza: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.
27. Partecipazione alle operazioni di vendita: coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita 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 (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.
28. Partecipazione alla gara: si procederà all'apertura delle buste cartacee unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art. 579 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.
29. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.



30. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e il prezzo corrispondente all'offerta minima (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ), l'offerta è accolta salvo che:
- i. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  - ii. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
31. In caso di pluralità di offerte valide - sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto - si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base ma comunque pari o superiore al prezzo corrispondente all'offerta minima (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ), non si farà luogo alla vendita nel caso in cui il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.
32. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, entro il terzo giorno successivo.
33. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione) - unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro / IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (ovvero € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00, € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 e 500.000,00 ed € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00, il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%) - **nel termine di centoventi (120) giorni**. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno circolare o bonifico bancario purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c. Il predetto termine di 120 giorni, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall'1 al 31 Agosto.
34. L'aggiudicatario o l'assegnatario - qualora ne ricorrano le condizioni - avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici (15) giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 c. 5 D. Lgs. 385/93).
35. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra l'aggiudicatario o l'assegnatario - qualora ne ricorrano le condizioni - dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario nel termine di 120 giorni (fatta salva la sospensione feriale dal 1 al 31 agosto) della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41 comma 4 D.Lgs. 385/93) dedotto l'importo che verrà determinato dal delegato in via provvisoria a titolo di spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove non già espletata; questo importo determinato dal delegato dovrà

essere versato sul conto della procedura. In caso di mancato pagamento sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

36. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

### **Condizioni della vendita**

- i. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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, 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.
- ii. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- iii. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva; se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le predette trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri fiscali.
- iv. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà eseguita dal Custode Giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.
- v. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti sul conto della procedura;
- vi. Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.
- vii. Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>; resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode SOVEMO SRL (Corso Europa 139, Genova, Tel. 010 5299252 / mail: [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)).
- viii. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, mediante l'inserimento dello stesso (unitamente alla perizia di stima) sul portale del Ministero della giustizia denominato "*Portale delle Vendite Pubbliche*" (<https://portaledellevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>), e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) / [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) / [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) / [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it) / [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) / [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) / [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it).

Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita.