



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

3° AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. N. 308/2015 + 366/2017 + 718/2018

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ADA LUCCA

HA DELEGATO

le operazioni di vendita senza incanto ex art. 591 bis c.p.c. al professionista Avv. Carlo Ciaravino, con studio in Genova, Via Granello 5/12, (tel. n. 010562226, pec avv.carlociaravino@legalpec.eu, e-mail avv.ciaravino@libero.it) mediante ordinanza datata 4/2/2019, notificata il 5/2/2019

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del LOTTO 2 e del LOTTO 3 come appresso descritti, facenti parte del compendio pignorato costituito originariamente da 3 LOTTI distinti.

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito nel Comune di Genova (GE), Via Pasquale Pastorino 6/5, piena proprietà per la quota di 1/1.

Appartamento di circa 104,83 mq, posto al terzo ed ultimo piano ed esposto su tre fronti, composto da n. 5,5 vani catastali: ingresso-sala, cucina, due camere singole, una matrimoniale ed un bagno. L'immobile confina con Via P. Pastorino sul fronte Est, il distacco su una stradina laterale a Sud, il vano scala del civ. 6 a Nord e a Ovest su una strada parallela a Via Pastorino che serve un altro condominio. L'appartamento è identificato al N.C.E.U. Comune di Genova sezione sezione BOL al Fgl. 18, Particella 15, sub. 8, cat. A/3, classe 4, cons. 5,5 vani, rendita € 624,91.

Stato di possesso dei beni: L'immobile, alla data della perizia, risultava libero. Per informazioni sull'attuale stato dell'immobile contattare il custode SO.VE.MO..

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: l'immobile è sprovvisto di decreto di abitabilità, poiché la costruzione è antecedente al 1942. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi esistente.

Vincoli giuridici ed oneri: non vi sono vincoli ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) nè ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici). Con riguardo agli oneri condominiali risulta un debito a tutto il 2015 di € 14.717,99. Al riguardo si richiama il disposto di cui all'art. 63 disp. att. al c.c.. Informazioni aggiornate potranno essere raccolte contattando il Custode Giudiziario SO.VE.MO S.r.l.

Intestazione catastale e provenienza: la proprietà dell'intero immobile in vendita è intestata alla Sig.ra XXXXX nata a XXX il XXX, C.F. XXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ed al Sig. XXXX nato a XXX il XXX, C.F. XXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà, derivanti in parte dall'atto di divisione a stralcio del 7/10/2008 trascritto il 4/11/2008 ed il 17/6/2010 ed accettazione tacita dell'eredità trascritta il 22/05/2019, in parte da successione ereditaria con accettazione espressa trascritta il 28/11/2017.

Certificazione Energetica: APE n. 10692 rilasciato in data 07/03/2016.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa redatta dal CTU Arch. Roberto Castagna in data 7/3/2016 alla quale si rinvia anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali.

LOTTO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito nel Comune di Genova (GE), Via Benedetto Brin 9/4, piena proprietà per la quota di 1/1.

Appartamento di circa 52,70 mq, posto al primo piano, composto da n. 3,5 vani catastali: ingresso-corridoio, cucina, due camere e un bagno. L'immobile è posto a schiera ed è quindi confinante con gli appartamenti di altri civici e con il vano scala del civico di appartenenza. L'appartamento è identificato al N.C.E.U. Comune di Genova sezione RIV al Fgl. 36, Particella 450, sub. 21, cat. A/3, classe 3, cons. 3,5 vani, rendita € 334,41.

Stato di possesso dei beni: L'immobile, alla data della perizia, risultava libero. Per informazioni sull'attuale stato dell'immobile contattare il custode SO.VE.MO..

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: l'immobile è sprovvisto di decreto di abitabilità, poiché la costruzione è antecedente al 1942. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi esistente.

Vincoli giuridici ed oneri: non vi sono vincoli ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) né ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici). Con riguardo agli oneri condominiali maggiori informazioni potranno essere raccolte contattando il Custode Giudiziario SO.VE.MO S.r.l..

Intestazione catastale e provenienza: la proprietà dell'intero immobile in vendita è intestata alla Sig.ra XXXXX nata a XXX il XXX, C.F. XXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ed al Sig. XXXX nato a XXX il XXX, C.F. XXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà, derivanti in parte dall'atto di divisione a stralcio del 7/10/2008 trascritto il 4/11/2008 ed il 17/6/2010 ed accettazione tacita dell'eredità trascritta il 22/5/2019, in parte da successione ereditaria con accettazione espressa trascritta il 28/11/2017.

Certificazione Energetica: APE n. 38526 rilasciato in data 08/09/2016.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa redatta dal CTU Arch. Roberto Castagna in data 8/9/2016 alla quale si rinvia anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali.

Il Professionista Delegato,

premesso:

- che la seconda vendita senza incanto dei lotti 2 e 3 tenutasi il giorno 4.3.2020 al prezzo base rispettivamente di € 75.600,00 e di € 41.250,00 è andata deserta;
- che l'ordinanza del 4.2.2019 dispone che in caso di vendita deserta il Delegato alla Vendita proceda, senza necessità di ulteriori autorizzazioni, a nuova vendita con ribasso del prezzo a norma di legge del 25%;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo o su supporto telematico;

AVVISA

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto dei **LOTTI 2 e 3** sopra descritti;
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **2/12/2020, alle ore 15.00, presso il Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1 – piano 3, aula 46**, postazione B, avanti il Professionista Delegato;
- ❖ che il complesso immobiliare pignorato è posto in vendita in distinti lotti:
 - **LOTTO 2:** prezzo base di **Euro 56.700,00** (cinquantaseimilasettecento/00). **Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e, quindi, le offerte fino ad Euro 42.525,00** (quarantaduemilacinquecentoventicinque/00), come da condizioni sotto riportate;
 - **LOTTO 3:** prezzo base di **Euro 30.937,50** (trentamilanovecentotrentasette/50). **Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e, quindi, le offerte fino ad Euro 23.203,13** (ventitremiladuecentotre/13), come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 dell'1/12/2020**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ **che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;**
- ❖ che sarà a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione, una quota del costo di trasferimento del bene (quali oneri fiscali, spese per copie autentiche e trascrizione, quota di compenso del delegato, spese generali, iva e c.p.a.), i costi di eventuali pratiche edilizie di regolarizzazione, le spese di amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita se non pagate dal debitore, mentre **i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura.**

Tutti i beni di cui ai predetti lotti 2 e 3 sono stati descritti sulla base delle relazioni di stima redatte dall'esperto Arch. Roberto Castagna in data 7/3/2016 e 8/9/2016, alle quali si fa espresso rinvio anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali. Gli offerenti hanno l'onere di prendere visione delle predette relazioni. È possibile consultare tale documentazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia (sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>), nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.ogginotizie.it/category/edizioni-locali/genova/, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it e http://www.tribunale.genova.it/pubblicita_legale.aspx.

PRECISA CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita aula attrezzata al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti. A meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es. presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata); ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona). In tal caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione nel sito Web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perchè li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.

* * * * *

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SECONDO MODALITA' CARTACEA



CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti non ammessi alla vendita per legge. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Genova Via Granello 5/12, previo appuntamento telefonico (010562226) e fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita, e, quindi, **fino al 1/2/2020, entro le ore 12,00.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA.** Le offerte dovranno pervenire, assieme ai relativi allegati, in busta chiusa, che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, a pena di non ricevibilità dell'offerta. La busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, a pena di non ricevibilità. Al momento della consegna sulla busta saranno indicate, a cura del Professionista Delegato o di suo collaboratore, le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), la data e l'ora di presentazione, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita;
- **L'OFFERTA DI ACQUISTO è irrevocabile** e deve essere in regola con il bollo (marca da bollo da Euro 16,00);
- **CONTENUTO DELL'OFFERTA.** L'offerta dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, codice fiscale, luogo e data di nascita, domicilio, recapito telefonico ed eventuale e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile), l'eventuale indicazione dell'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f), c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al comma 2 della medesima disposizione). Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato

rilasciato dalla Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da più soggetti è necessario indicare quale tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

2. l'indicazione del numero di R.E. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione. Nel caso in cui l'offerente intenda avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, dovrà farne espressa istanza già nella medesima offerta di acquisto. Si precisa, infatti, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari (come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19 giugno 2003 e s.m.i. in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione mista istituita presso il Tribunale di Milano). L'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa potrà essere reperito presso il Professionista Delegato o sul sito ABI (<https://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx>);

4. il termine di pagamento (non superiore a 60 giorni e mai prorogabile) del residuo prezzo in unica soluzione e dell'anticipazione per oneri tributari e spese, nonché le relative modalità di versamento;

5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima con i relativi allegati e dell'avviso integrale di vendita.

▪ ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato a "TRIB. GE*RE308/15+366/17+718/18", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Dovrà anche essere allegata fotocopia del predetto assegno circolare non trasferibile o vaglia postale. È escluso ogni pagamento in forma telematica. Nel caso si partecipi per l'acquisto di più lotti, dovranno essere depositate distinte offerte di acquisto in busta chiusa, complete e correlate dei relativi allegati e dovrà versarsi la cauzione per ciascun lotto, come sopra indicato. Il deposito cauzionale sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

Se l'offerente è persona fisica dovrà anche allegare copia di un documento di riconoscimento valido e non scaduto, del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero. Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà allegare anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è un minore dovrà essere allegato il provvedimento di autorizzazione emesso dal giudice tutelare e i documenti di identità validi e non scaduti e codice fiscale di chi esercita la responsabilità genitoriale.

Se l'offerente è società o altra persona giuridica dovrà allegare certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità valido e non scaduto e del codice fiscale del/dei rappresentante/i legale/i. Se l'offerente formula offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ex art. 579, comma 2, c.p.c. dovrà essere allegata originale o copia autentica della procura. Nel caso di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., l'avvocato che presenti offerta per persona da nominare, dovrà allegare la riserva di nomina e provvederà a depositare la procura speciale contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 c.p.c.. Se si tratta di un cittadino di altro Stato, non facente parte

della Comunità europea, dovrà allegare anche certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- Il giorno **2/12/2020** presso l'aula 46, piano 3, del Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute. L'offerente, soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene, è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. L'offerente potrà 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). Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori all'offerta minima consentita per legge (prezzo base d'asta ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente alla gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima consentita per legge (ossia prezzo base ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI UNA SOLA OFFERTA:** se l'unica offerta è pari o superiore alla base d'asta la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra la base d'asta e l'offerta minima consentita per legge (ossia prezzo base ridotto del 25%, come sopra indicato), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione; 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
- **IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE VALIDE:** si procederà ad una gara in aumento sulla base della offerta più alta, secondo il modello di offerte palesi con rilancio minimo di Euro 1.000,00 (mille/00) al minuto. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In difetto di offerte migliorative, il lotto sarà aggiudicato a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta, ma comunque pari o superiore all'offerta minima consentita per legge (prezzo base diminuito di un quarto), 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.
- **AGGIUDICAZIONE ALL'OFFERENTE ASSENTE:** si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE:** la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

TERMINI DEL PAGAMENTO DEL PREZZO IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta in busta chiusa, e comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo sul conto intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza con revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, nonché responsabilità ex art. 587 c.p.c.; non sono ammessi pagamenti rateali, restando facoltà dell'aggiudicatario mutuare la somma, con concessione di ipoteca a garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Il termine gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto e non è prorogabile.

Nello stesso termine indicato in offerta, e comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto a versare in favore della Procedura Esecutiva una somma a titolo di anticipazione di tutte le spese (comprese quelle per le copie autentiche del decreto di trasferimento e per la sua trascrizione nei RR.II.), gli oneri fiscali, i tributi (imposta di registro/IVA, imposta ipotecaria e imposta catastale) e la quota di compensi occorrenti per il perfezionamento del trasferimento del bene oggetto della presente vendita. Tali spese sono forfettariamente determinate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dal Professionista Delegato al momento della aggiudicazione, salvo restituzione della parte in esubero o integrazione per l'ipotesi di incapienza, e devono essere pagate a favore della procedura a mezzo di assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario (le coordinate bancarie verranno comunicate dal Professionista Delegato all'aggiudicatario). Le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono invece a carico della procedura.

SI AVVISA CHE IN CASO DI INADEMPIMENTO, L'AGGIUDICAZIONE SARÀ REVOCATA E L'AGGIUDICATARIO, OLTRE A PERDERE TUTTE LE SOMME VERSATE A TITOLO CAUZIONALE, SARÀ TENUTO ALLA RESPONSABILITÀ DI CUI ALL'ART. 587 C.P.C. CONSISTENTE, AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C., NELLA CONDANNA AL PAGAMENTO DELLA SOMMA PARI ALLA DIFFERENZA TRA IL MAGGIOR PREZZO IMPAGATO CHE AVEVA OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' POI AVVENUTA LA VENDITA, TENUTO COMUNQUE CONTO DELLA CAUZIONE VERSATA.

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 indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- 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. 22/01/08 nr. 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 dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, 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 dell'immobile prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

- 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 sul conto corrente della procedura, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti; il delegato provvederà poi al pagamento delle imposte.
- 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni sia per concordare le visite all'immobile, contattare il Custode Sovemo S.r.l., Corso Europa 139, Genova, tel. 010.5299253, fax. 010.9998695, e-mail visitegenova@sovemo.com, sito <https://www.ivggenova.it/>.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso lo studio del Professionista Delegato o nel luogo da questi indicato.

REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SECONDO MODALITA' TELEMATICA



PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita, e quindi entro **l'1/12/2020**, 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> di REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E 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 al trattamento dei dati personali.

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. 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; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misure inferiori 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 e conservate 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 della Procedura "TRIB. GE*RE308/15+366/17+718/18" le cui coordinate sono: IBAN IT07U033320140000000962044 con la seguente causale: CAUZIONE PROC. ES. IMM. R.E. 308/15+366/17+718/18 e l'indicazione di 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 visitare il sito del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. all'indirizzo www.astetelematiche.it o inviare una e-mail all'indirizzo

venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al numero +39 0586.20141 dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **2/12/2020**, presso il Tribunale di Genova aula n. 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (cartacee e telematiche).

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima per legge (ossia il prezzo base d'asta ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, che si terranno il **2/12/2020**, il **Gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale 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 svolge 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 (dicasì 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 più alta 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.

AGGIUDICAZIONE

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

presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

- se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta e l'ammontare dell'offerta minima consentita per legge (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione; 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' 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. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00 al minuto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore 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, 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 cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato

TERMINI PAGAMENTO PREZZO IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: l'aggiudicatario, entro il termine indicato in offerta in busta chiusa, che, comunque, non potrà superare i 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, 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 agosto e non è prorogabile.

Nello stesso termine indicato in offerta, e comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto a versare in favore della Procedura Esecutiva una somma a titolo di anticipazione di tutte le spese (comprese quelle per le copie autentiche del decreto di trasferimento e per la sua trascrizione nei RR.II.), gli oneri fiscali, i tributi (imposta di registro/IVA, imposta ipotecaria e imposta catastale) e la quota di compensi occorrenti per il perfezionamento del trasferimento del bene oggetto della presente vendita. Tali spese sono forfettariamente determinate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dal Professionista Delegato al momento della aggiudicazione, salvo restituzione della parte in esubero o integrazione per l'ipotesi di incapienza, e devono essere pagate a favore della procedura a mezzo di assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario (le coordinate bancarie verranno comunicate dal Professionista Delegato all'aggiudicatario). Le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono invece a carico della procedura.

SI AVVISA CHE IN CASO DI INADEMPIMENTO, L'AGGIUDICAZIONE SARÀ REVOCATA E L'AGGIUDICATARIO, OLTRE A PERDERE TUTTE LE SOMME VERSATE A TITOLO CAUZIONALE, SARÀ TENUTO ALLA RESPONSABILITÀ DI CUI ALL'ART. 587 C.P.C. CONSISTENTE, AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C., NELLA CONDANNA AL PAGAMENTO DELLA SOMMA PARI ALLA DIFFERENZA TRA IL MAGGIOR PREZZO IMPAGATO CHE AVEVA OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' POI AVVENUTA LA VENDITA, TENUTO COMUNQUE CONTO DELLA CAUZIONE VERSATA.

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 indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- 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. 22/01/08 nr. 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 dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi tra il sessantesimo ed il centoventesimo 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 dell'immobile prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

- 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 sul conto corrente della procedura, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti; il delegato provvederà poi al pagamento delle imposte.
- 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it.>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni sia per concordare le visite all'immobile, contattare il Custode Sovemo S.r.l., Corso Europa 139, Genova, tel. 010.5299253, fax. 010.9998695, e-mail visitegenova@sovemo.com, sito <https://www.ivggenova.it/>.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento suindicato per la vendita cartacea.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. mediante pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita con la relativa documentazione sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it. e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.ogginotizie.it/category/edizioni-locali/genova/, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it e http://www.tribunale.genova.it/pubblicita_legale.aspx.

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

Genova, 23/9/2020.



il Professionista Delegato

Avv. Carlo Ciaravino