



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari



### 3° AVVISO DI VENDITA LOTTI 3 e 4



Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 605/2018 + 640/19

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita senza incanto ex art. 591 bis c.p.c. al professionista Avv. Sabrina Felici con studio in Genova, Via Casaregis 44 / 1 A, mediante ordinanza del 18.6.2019, notificata il 21.6.2019

**DISPONENDO**

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato, come appresso descritto.

---

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 3**

---

**LOTTO 3:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di FABBRICATO sito nel Comune di Borzonasca (GE), Via Augusto Raggio 18, interno 3, piano 1, costituito da unità immobiliare avente destinazione abitativa di circa 54 mq, composta da ingresso-soggiorno open space con angolo cottura, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone. L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione (giusta comunicazione di ultimazione lavori del 22.06.2015) e risulta da personalizzare nelle finiture.

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U del predetto Comune: Fg. 80, Part. 114, Sub. 4, Categoria A3, Cl.1, Cons. 2,5, Superficie catastale 54 mq, Rendita € 86,51, Piano 1.

Confini da nord ed in senso orario: muri perimetrali prospicienti Via Augusto Raggio, vano scale comune, fabbricato fg.80 part.117 CF, muri perimetrali prospicienti terreno fg.80 part.115 CT, fabbricato fg.80 part.105 CF.

Ulteriori caratteristiche: pareti esterne sono in pietra, con consolidamenti in c.a., rivestimento intonaco tinteggiato; pareti interne in mattoni, rivestimento intonaco tinteggiato. La pavimentazione interna è al grezzo, non sono presenti rivestimenti e finiture. Circa gli infissi, le porte interne non sono presenti, le finestre sono in

pvc con taglio termico e vetrocamera e le persiane alla genovese, in condizioni buone. Balcone annesso, in normale stato d'uso. L'atrio comune ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, portone in alluminio e vetri, in condizioni buone. Il vano scale comune è costituito da pianerottoli in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, ringhiera e corrimano in ferro, in condizioni buone. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'edificio civ.18 di Augusto Raggio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale di Borzonasca (GE), avente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è sita in una posizione strategica della Riviera del Levante: immersa nel verde della natura, a pochi minuti dal mare. Dista circa 15 km dallo svincolo autostradale di Lavagna, 17 km da Chiavari, 33 km da Santa Margherita Ligure, 38 km da Portofino, 61 km dal Parco Nazionale delle Cinque Terre. Comoda pure per gli spostamenti (è a soli 52 km circa dal centro di Genova e a 65 km circa dall'aeroporto). La zona offre innumerevoli attività (tra cui escursioni, snorkeling, windsurf, golf e tennis) e attrazioni (come Il Cristo degli abissi, la Casa Carbone, il Castello Brown, l'Abbazia di San Fruttuoso, la Basilica dei Fieschi, Seggiovvia Rocca d'Aveto - Prato Cipolla).

Stato di possesso dei beni: l'immobile risulta libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta dotato di agibilità. Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n. 395/2013 per variante in corso d'opera. L'unità immobiliare risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico. Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico risultano allegate al certificato di agibilità. Sussiste corrispondenza catastale.

#### Vincoli giuridici e/o Oneri

Secondo il Progetto Definitivo del PUC del Comune di Borzonasca, approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001, l'edificio di cui fa parte l'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito nel Piano di Recupero adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 203 del 11/09/1992. L'immobile ricade in zona non soggetta a disposizioni di tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.). Non risultano pregressi vincoli od oneri condominiali.

#### Certificazione energetica

APE n. 37820 rilasciato il 31/7/2015 da [REDACTED] (certificatore n° [REDACTED]). La prestazione energetica globale è C.

#### Intestazione catastale e Provenienza

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a [REDACTED] S.a.s. con sede in [REDACTED], Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. La proprietà è stata acquistata mediante atto di compravendita dalla Sig.ra [REDACTED] del 7.8.2009, trascritto il 4.9.2009 al Reg. Gen. 8079 e al Reg. Part. 6200.

#### **Il Professionista Delegato,**

premesse:

- che la vendita senza incanto tenutasi il giorno 24.02.2020 del lotto 3 al prezzo base di € 23.166,67 è andata deserta;

- che la vendita senza incanto prevista per il giorno 10.07.2020 è stata annullata a causa dell'emergenza sanitaria pandemica;
- che l'ordinanza del 18.6.2019 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 e, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo o su supporto telematico;
- che il complesso immobiliare pignorato è posto in vendita separatamente in distinti lotti;

tutto ciò premesso e ritenuto

---

### AVVISA

---

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto del bene immobile sopra descritto (LOTTO 3);
- ❖ che l'unità immobiliare di cui al **LOTTO 3** è **posta in vendita** al prezzo complessivo base di € 17.375,00 (diciassettemilatrecentosettantacinque/00), a sconto rispetto al valore di stima originario di € 44.127,00. Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori con scomputo massimo di un quarto del prezzo base sopra determinato e, quindi, **offerte minime** non inferiori ad € **13.031,25** (**tredicimilatrentuno/25**), come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 16/10/2020**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **17/10/2020, alle ore 10:00**;
- ❖ che tale gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita **aula 46** attrezzata al terzo piano del **Palazzo di Giustizia di Genova**, sito in Piazza Portoria 1, 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 sul sito Web del Tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto preciso 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;
- ❖ che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;

- ❖ che graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie per il trasferimento del bene (quali oneri fiscali, spese per copie autentiche e trascrizione, quota di compenso delegato, spese generali, iva e c.p.a., i costi di registrazione, di trascrizione e di voltura), 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 come sotto indicato.

---

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 4**

---

**LOTTO 4:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di FABBRICATO sito nel Comune di Borzonasca (GE), Via Augusto Raggio 18, interno 4, piano 2, costituito da unità immobiliare avente destinazione abitativa di circa 54 mq, composta da ingresso/soggiorno open space con angolo cottura, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone. L'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione (giusta comunicazione di ultimazione lavori del 22.06.2015) e risulta da personalizzare.

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U del predetto Comune: Fg. 80, Part. 114, Sub. 5, Categoria A3, Cl.1, Cons. 2,5, Superficie catastale 54 mq, Rendita € 86,51, Piano 2.

Confini da nord ed in senso orario: muri perimetrali prospicienti Via Augusto Raggio, vano scale comune, fabbricato fg.80 part.117 CF, muri perimetrali prospicienti terreno fg.80 part.115 CT, fabbricato fg.80 part.105 CF.

Ulteriori caratteristiche: pareti esterne in pietra, con consolidamenti in c.a., rivestimento intonaco tinteggiato; pareti interne in mattoni, rivestimento intonaco tinteggiato. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, in condizioni buone. Circa gli infissi esterni ed interni: le porte interne non sono presenti, vi sono finestre in pvc con taglio termico e vetrocamera e persiane alla genovese, in condizioni buone. Balcone annesso, in normale stato d'uso. L'atrio comune è costituito da pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, portone in alluminio e vetro, in condizioni buone. Il vano scale comune ha pianerottoli in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, ringhiera e corrimano in ferro, in condizioni buone. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'edificio civ.18 di Augusto Raggio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale di Borzonasca (GE), avente destinazione abitativa. L'unità immobiliare è sita in una posizione strategica della Riviera del Levante: immersa nel verde della natura, a pochi minuti dal mare. Dista circa 15 km dallo svincolo autostradale di Lavagna, 17 km da Chiavari, 33 km da Santa Margherita Ligure, 38 km da Portofino, 61 km dal Parco Nazionale delle Cinque Terre. Comoda pure per gli spostamenti (è a soli 52 km circa dal centro di Genova e a 65 km circa dall'aeroporto). La zona offre innumerevoli attività (tra cui escursioni, snorkeling, windsurf, golf e tennis) e attrazioni (come Il Cristo degli abissi, la Casa Carbone, il Castello Brown, l'Abbazia di San Fruttuoso, la Basilica dei Fieschi, Seggiovìa Rocca d'Aveto - Prato Cipolla).

Stato di possesso dei beni: l'immobile risulta libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta dotato di agibilità. Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n.395/2013 per variante in corso d'opera. L'unità immobiliare risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico. Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico risultano allegare al certificato di agibilità. Sussiste corrispondenza catastale.

Vincoli giuridici e/o Oneri Secondo il Progetto Definitivo del PUC del Comune di Borzonasca, approvato con Provvedimento Dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001, l'edificio di cui fa parte l'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito nel Piano di Recupero adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 203 del 11/09/1992. L'immobile ricade in zona non soggetta a disposizioni di tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.). Non risultano pregressi vincoli od oneri condominiali

#### Certificazione energetica

APE n. 37822 rilasciato il 31/7/2015 da [REDACTED] (certificatore n° [REDACTED]) individua quale prestazione energetica globale D.

#### Intestazione catastale e Provenienza

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a [REDACTED] S.a.s. con sede in [REDACTED], Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. La proprietà è stata acquistata mediante atto di compravendita dalla Sig.ra [REDACTED] del 7.8.2009, trascritto il 4.9.2009 al Reg. Gen. 8079 e al Reg. Part. 6200.

#### **Il Professionista Delegato,**

premessò:

- che la vendita senza incanto tenutasi il giorno 24.02.2020 del lotto 4 al prezzo base di € 26.611,20 è andata deserta;
- che la vendita senza incanto prevista per il giorno 10.07.2020 è stata annullata a causa dell'emergenza sanitaria pandemica;
- che l'ordinanza del 18.6.2019 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 e, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo o su supporto telematico;
- che il complesso immobiliare pignorato è posto in vendita separatamente in distinti lotti;

tutto ciò premesso e ritenuto

---

**AVVISA**

---

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto del bene immobile sopra descritto (LOTTO 4);
- ❖ che l'unità immobiliare di cui al **LOTTO 4** è posta in vendita al prezzo complessivo base di € 19.958,40 (diciannovemilanovecentocinquantotto/40), a sconto rispetto al valore di stima originario di € 44.352,00. Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori con scomputo massimo di un quarto del prezzo base sopra determinato e, quindi, **offerte minime non inferiori ad € 14.968,80 (quattordicimilanovecentosessantotto/80)**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 16/10/2020**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **17/10/2020, alle ore 11:00**;
- ❖ che tale gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita **aula 46** attrezzata al terzo piano del **Palazzo di Giustizia di Genova**, sito in Piazza Portoria 1, 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 sul sito Web del Tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto preciso 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;
- ❖ che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;
- ❖ che graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie per il trasferimento del bene (quali oneri fiscali, spese per copie autentiche e trascrizione, quota di compenso delegato, spese generali, iva e c.p.a., i costi di registrazione, di trascrizione e di voltura), 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 come sotto indicato.

\* \* \* \* \*

Tutti i beni di cui ai predetti lotti 3 e 4 sono meglio descritti nella relazione di stima giudiziaria redatta dall'esperto Arch. Monica Viale, alla quale si fa espresso rinvio anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

Gli offerenti hanno l'onere di prendere visione della predetta relazione di stima pubblicata. 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), <https://www.ogginotizie.it/category/esecuzioni-immobiliari/esecuzioni-genova/>, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) e [http://www.tribunale.genova.it/pubblicita\\_legale.aspx](http://www.tribunale.genova.it/pubblicita_legale.aspx)

Per la visione dell'immobile, aggiornamenti sullo stato di occupazione o notizie circa gli oneri condominiali, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice: Sovemo S.r.l., Corso Europa 139, Genova, tel. 010.5299253, fax. 010.9998695, e-mail [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com), sito <https://www.ivggenova.it/>. Le visite dell'immobile possono anche essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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. Al riguardo si precisa che delle eventuali formalità pregiudizievoli (ossia iscrizioni di ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

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 determinazione del valore della base d'asta dei beni.

L'immobile viene infatti 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 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 prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

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

\* \* \* \* \*

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 Giuseppe Casaregis 44 / 1 A, previo appuntamento (e-mail: [avv.sabrinafelici@gmail.com](mailto:avv.sabrinafelici@gmail.com) tel: +39 010.0920638 – 010.0920643) e fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita, e, quindi, **fino al 16/10/2020, 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 irricevibilità. Al momento della consegna il Professionista Delegato farà indicare sulla busta le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita;
- **L'OFFERTA DI ACQUISTO è irrevocabile** e deve essere in regola con il bollo (apposizione di marca da bollo da € 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 richiesta di applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., 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 istanza. 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 elaborate 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 120 giorni e mai prorogabile) del residuo prezzo in unica soluzione e dell'anticipazione per oneri tributari e spese;
  5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'APE, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita.
- **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare** non trasferibile o vaglia postale, intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE TRIB GE R.E. 605/2018", di importo non inferiore al **10% del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di **deposito cauzionale** in conto prezzo di aggiudicazione e fotocopia del predetto assegno circolare non trasferibile o vaglia postale. È escluso ogni pagamento in forma telematica.

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 il firmatario dell'offerta è persona fisica dovrà anche allegare copia di un documento di riconoscimento valido non scaduto e del codice fiscale. 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 anche 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 rappresentanti legali. 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 speciale. Nel caso di 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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 (compreso il versamento della cauzione per ciascun lotto), come sopra indicato.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- Il giorno **17/10/2020** presso l'aula 46, piano 3, del Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1, 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 sul sito Web del tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto preciso 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;
- il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista". La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. 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). 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.
- 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.
- 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%, come sopra indicato), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- 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 € 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. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo.

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.

#### IN CASO DI AGGIUDICAZIONE TERMINI DEL PAGAMENTO DEL PREZZO, DELLE SPESE E DELLE IMPOSTE

L'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta in busta chiusa, e comunque entro e non oltre 120 (centoventi) 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.

Il versamento potrà avvenire a mezzo assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato.

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, sussistendo mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nei contratti di finanziamento fondiario ed alle condizioni ivi previste.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi di tale facoltà, con riguardo all'applicazione dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, il G.E. ha disposto che l'aggiudicatario definitivo, dovrà, in ogni caso versare il saldo prezzo sul conto della Procedura entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo (ossia entro il termine indicato in offerta e comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Il Delegato alla Vendita provvederà a versare nel più breve tempo possibile il dovuto al creditore fondiario, nei limiti del credito dallo stesso azionato in via ipotecaria, direttamente a quest'ultimo. Tale credito è determinato sulla base di apposita dichiarazione contenente la precisazione del credito (con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese) - o, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita -, tenuto conto della detrazione per accantonamento delle spese di procedura e tributi nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato. La predetta dichiarazione del Creditore Fondiario dovrà essere fatta pervenire al Professionista Delegato prima della vendita e comunque dovrà essere depositata nel relativo fascicolo della procedura esecutiva dal medesimo Creditore Fondiario entro e non oltre cinque giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine (ossia entro il termine indicato in offerta in busta chiusa, che comunque non può essere superiore a quello di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario è tenuto a versare in favore della Procedura Esecutiva una somma a titolo di anticipazione di tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi (imposta di registro/IVA) occorrenti per il perfezionamento del trasferimento del bene oggetto della presente vendita. Al riguardo si precisa che, come indicato dall'Agenzia delle Entrate, in generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva e, quindi, l'acquirente

dovrà pagare, oltre alle imposte ipotecarie e catastali fisse, l'imposta di registro in misura proporzionale come per legge. Invece, nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (scelta che verrà espressa nel decreto di trasferimento), oppure nel caso di cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso la scelta verrà espressa nel decreto di trasferimento), si applica l'Iva e l'acquirente dovrà pagare l'imposta sul valore aggiunto e l'imposta di registro fissa come per legge.

Tali **spese** sono forfettariamente determinate nella misura del **25 %** 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 del conto della Procedura verranno comunicate dal Professionista Delegato all'aggiudicatario).

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

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

♣ L'immobile viene venduto privo di iscrizioni ipotecarie e 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, 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, versamento a titolo di spese di trasferimento distinto da quello di saldo prezzo anche se contestuale. Il Delegato alla vendita provvederà poi ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico, depositando unitamente l'estratto conto ed il 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>.

Resta, comunque, possibile sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: Sovemo S.r.l. tel. 010.5299253 – fax. 010.9998695, e-mail: [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)

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 non festivo precedente all'esperienza della vendita, e quindi entro il **16/10/2020**, 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 base 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 "ESECUZIONE IMMOBILIARE TRIB GE R.E. 605/2018" le cui coordinate sono: IBAN IT 57D0326801402052786726250 con la seguente causale: CAUZIONE PROC. ES. IMM. R.E. 605/2018 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 EDIZIONI WEB S.R.L.S. all'indirizzo <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it/> ed avviare una chat o inviare una e-mail all'indirizzo [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) oppure contattare il call-center al numero +39 041-8622235 dal lunedì al giovedì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30, il venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00, esclusi festivi.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **17/10/2020**, presso il Tribunale di Genova aula n. 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche), 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 sul sito Web del tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto preciso 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.

**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 non festivo 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 17/10/2020, 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 (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 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 base 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, che, comunque, non potrà superare i 120 (centoventi) 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.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'immobile viene venduto privo di iscrizioni ipotecarie e 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, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.
- 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'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è 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, dandone conto nel fascicolo telematico.
- Graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di vendita, una quota di compensi e spese relativi al trasferimento di proprietà, i costi di registrazione, di trascrizione e di voltura, mentre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra indicate sono a carico della procedura.
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene negli stessi tempi e modi di versamento del saldo - prezzo.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione e sarà responsabile ex art. 587 c.p.c..
- il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;
- 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>.

Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni e/o per prenotare le visite contattare direttamente il Custode giudiziario Sovemo S.r.l. (tel. 010.5299253, fax. 010.9998695, e-mail: [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)).

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

---

#### **SI AVVERTE:**

---

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso

il domicilio professionale del sottoscritto Professionista Delegato alla Vendita, sito in Genova, Via Giuseppe Casaregis n. 44 / 1 A, e-mail [avv.sabrinafelici@gmail.com](mailto:avv.sabrinafelici@gmail.com) tel. +39 010.0920638 – 010.0920643

il custode giudiziario dell'immobile, Sovemo S.r.l., Corso Europa 139, Genova, tel. +39 010.5299253, fax. +39 010.9998695, e-mail [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com), sito <https://www.ivggenova.it/>



- che la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e secondo quanto stabilito dal Tribunale di Genova.

Genova, 07.07.2020

il Professionista Delegato  
Avv. Sabrina Felici