



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA (5)

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.ES n. 404/2017

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Chiara Monteleone, ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Federico Mallucci de'Mulucci con Studio in Chiavari (GE), Via Ravaschieri 19, tel: 0185/307675, fax: 0185/592015, email: avvfedericomallucci@gmail.com, pec: avvfedericomallucci@cnfpec.it

DISPONENDO

- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.
 - visto l'elaborato peritale redatto dal CTU, Geom. Claudio Crovo.
 - visto il provvedimento di vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova
 - considerato che sono andati deserti i primi quattro tentativi di vendita
 - viste le disposizioni organizzative del Tribunale di Genova
- di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale (villetta unifamiliare) ed appezzamento di terreno composto da tre particelle catastali siti nel Comune di Castiglione Chiavarese Via Nostra Signora della Guardia 49/1 ed identificati all'N.C.E.U. ed N.C.T. di detto Comune:

Fabbricato : Foglio 8, map. 281/3, categoria A7, classe U, consistenza vani 11, sup. catastale tot. mq. 177, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 169, rendita catastale €. 1.306,64;

Terreno : Foglio 8, mappale 236, qualità castagneto da frutto, classe 3, mq. 2430, r.d. €. 2,38, r.a €. 0,38;

Terreno : Foglio 8, mappale 260, qualità castagneto da frutto, classe 4, mq. 13.040, r.d. €. 6,06, r.a. 2,02;

Terreno : Foglio 8, mappale 261, qualità prato, classe 1, mq. 1.560, r.d. €. 3,63, r.a. €. 6,04;



Coerenze Terreno mapp. 260: da nord in senso orario con mappali 261-264-281 del foglio 8, strada rotabile, mappali 9-11-12-20-19-17-15-14-13 del foglio 20, strada vicinale delle Cuniole, mappali 240-241-611 del foglio 8. l'immobile confina a nord-ovest con Via della Mimosa; b) a nord-est con il civico n.23; c) a sud-ovest ed a sud est con terreno di proprietà; d) sotto appartamento civico 21; e) sopra tetto di copertura.

Coerenze Terreno mapp. 261: da nord in senso orario con mappali 262-264-260-611-243 del foglio 8.

Coerenze Fabbricato : a mezzo corte pertinenziale da nord in senso orario con mappali 260-264 del foglio 8, strada rotabile, mappale 260 del foglio 8, sotto il suolo, sopra il tetto.

Coerenze Terreno mapp. 236 : da nord in senso orario con strada vicinale delle Cuniole, mappale 259 del foglio 8, rio del Pian del Prato, mappali 228-224 del foglio 8.

Coerenze Terreno mapp. 260 : da nord in senso orario con mappali 261-264-281 del foglio 8, strada rotabile, mappali 9-11-12-20-19-17-15-14-13 del foglio 20, strada vicinale delle Cuniole, mappali 240-241-611 del foglio 8. l'immobile confina a nord-ovest con Via della Mimosa; b) a nord-est con il civico n.23; c) a sud-ovest ed a sud est con terreno di proprietà; d) sotto appartamento civico 21; e) sopra tetto di copertura.

Coerenze Terreno mapp. 261 : da nord in senso orario con mappali 262-264-260-611-243 del foglio 8.

L'immobile risulta:

1) Esistono sia difformità edilizie e catastali regolarizzabili con opportune pratiche edilizie e catastali, sia difformità edilizie non regolarizzabili, tutte meglio individuate nella perizia del Geom. Claudio Crovo anche in ragione di eventuali oneri, accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo pvp.giustizia.it, e sui siti internet www.tribunale.genova.it, www.astegiudiziarie.it, unitamente alla delega di vendita. Eventuali vincoli giuridici resteranno a carico dell'acquirente.

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

2) L'intero appezzamento ricade in zona di vincolo ambientale – bellezze d'insieme.

3) Occupato dagli esecutati che la usano come seconda casa, anche se uno degli esecutati vi ha la propria residenza anagrafica.



Si segnala che la parte agricola dell'appezzamento ha giacitura acclive ed accessibile oltre che da passi e sentieri pedonali anche direttamente dalla strada rotabile provinciale n. 40 con cui confina in parte ad est e da altra strada rotabile con cui confina in parte a sud., mentre la porzione destinata a giardino e area verde è tramediato in due punti da un sentiero pedonale e dalla strada pedonale vicinale "delle Cuniolo".

L'immobile è dotato di Attestato Prestazione Energetica.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. Claudio Crovo alla quale si fa espresso rinvio per la descrizione di quanto pignorato e all'asta, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che l'offerente ha l'onere di consultare.

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

che la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita aula attrezzata al terzo piano dello stabile di via XX Settembre 41, 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);

che in tal caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti;

che 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;

AVVISA



che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita **per il giorno martedì 12 Ottobre alle ore 14:00 presso lo stabile ubicato in Via XX Settembre n. 41 III piano, al prezzo base di Euro 119.391,00**. Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori **all'offerta minima di € 89.544,00** (come da condizioni sotto riportate).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **Chi può presentare l'offerta:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 11 ottobre 2021** - previo appuntamento telefonico.

- **Come presentare l'offerta:** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato, a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta –che può anche essere persona diversa dall'offerente- il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una **copia di un documento di identità valido e non scaduto e del codice fiscale del firmatario dell'offerta**.

- **Cosa deve contenere l'offerta:** L'offerta in **marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali 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); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome 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.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a **60 giorni mai prorogabile**.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Tribunale di Genova Proc. Nr. R.G.Es. 404/2017", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. L'offerta presentata è irrevocabile.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi 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.

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

Il giorno 12 ottobre 2021 alle ore 14,00, presso lo stabile di via XX Settembre n. 41, piano III, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.



OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 89.544,00 presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 89.544,00, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA se l'unica offerta è pari o superiore a € 119.391,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 119.391,00 ed € 89.544,00 (prezzo base diminuito di 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 GI 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro 89.544,00, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.



ULTERIORI INFORMAZIONI:

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

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

* Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

* L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo (pena la decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché, ex art. 177 disp. att. Cpc, la condanna al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita);

* L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene (quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015);

* Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella 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 chiedere 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 cpc. L'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 cpc 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 e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico.

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite all'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: pvp.giustizia.it; venditepubbliche.giustizia.it; portalevenditepubbliche.giustizia.it
Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode giudiziario Avv. Federico Mallucci de' Mulucci**, con studio in Chiavari Via Ravaschieri n. 19 (Email avvfedericomallucci@gmail.com, Tel.:0185/307675).



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 il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE 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. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. **L'offerta è inammissibile se:** perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega (**ore 12,00 del 11 ottobre 2021**); se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del



prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale 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 sul conto BNL le cui coordinate sono: **IBAN : IT49S010050140000000007790 con la seguente causale: "PROC. ES. IMM. RGES 404/2017 TRIB. DI GENOVA"**. 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 contattare il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141

- email: assistenza@astetelematiche.it I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, 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 due minuti. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato.

Il giorno 12 ottobre 2021 alle ore 14,00, presso lo stabile di Via XX Settembre n. 41, piano III, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 89.544,00, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la 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 ad € 89.544,00, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA se l'unica offerta è pari o superiore a € 119.391,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 119.391,00 ed € 89.544,00 (prezzo base diminuito di 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 89.544,00, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. **La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.**

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

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

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

* Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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



(pena la decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché, ex art. 177 disp. att. Cpc, la condanna al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.)

* L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene (quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015);

* Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella 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 chiedere 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 cpc. L'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 cpc 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 e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico.

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

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo, con gli importi e modalità che saranno comunicate dal Delegato.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite all'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: pvp.giustizia.it; venditepubbliche.giustizia.it; portalevenditepubbliche.giustizia.it
Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode giudiziario Avv. Federico Mallucci de' Mulucci**, con studio in Chiavari Via Ravaschieri n. 19 (Email avvfedericomallucci@gmail.com, Tel.:0185/307675).

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 il proprio domicilio indicato in epigrafe.

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

Chiavari, 16/07/2021

Il Professionista Delegato

Avv. Federico Mallucci de' Mulucci

