



**TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**IVAVVISO DI VENDITA**

nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. n. 785/2015

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Andrea Balba**, ha delegato, ai sensi dell'art 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita al professionista **Avv. Riccardo Spagliardi** con studio in Genova, Via Roma, 2/42 (tel. 010/5761200), disponendo procedersi alle operazioni di vendita mediante il metodo della vendita telematica sincrona mista del compendio pignorato come appresso descritto.

\*\*\*

**Descrizione dell'immobile:**

LOTTO UNICO:

- Appartamento sito in Comune di Né (Genova), Via Garibaldi civ. 12 int. 2 composto da ingresso, quattro camere, cucina, locale bagno e ripostiglio, superficie lorda di circa 128 mq, oltre a circa 20 m di balconi (133 mq lordi). Identificato al N.C.E.U del predetto Comune: SEZ Unica, Foglio 33, Particella 294, Sub. 3, Z.C. 1, cat. A/3 Cl. 2, consistenza 6 vani, superfice catastale totale 136 mq. rendita catastale € 232,41.

Coerenze in senso orario perimetrali su area urbana mapp. 294, sub. 8, vano scala, appartamento int. 1 stesso civico;

- Fabbricato industriale sito in Comune di Né (Genova), Via Garibaldi 12 14 con accesso dai civici 10 e 14. Identificato al N.C.E.U del predetto Comune: SEZ. Unica, foglio 33, particella 294, sub. 9, categoria D/7, rendita catastale € 12.056,00, piano T, superficie coperta lorda circa 993 mq.

Coerenze: in senso orario area urbana mapp. 294, sub. 8, proprietà demaniale sul greto del torrente, mapp. 294 sub. 10, mapp. 132,

- Fabbricato industriale sito in Comune di Né (Genova), Via Garibaldi civ. 8, accessibile esternamente da una scaletta in muratura. Identificato al N.C.E.U del predetto Comune: SEZ. Unica, foglio 33, particella 294, sub. 11, categoria D/7, rendita catastale € 6.911,00, piano primo, superficie coperta lorda circa 499 mq;

Coerenze: in senso orario appartamento interno 2 fabbricato civ. 12 di Via Garibaldi, tramite terrazza appartamento int. 1 fabbricato civ. 12 di Via Garibaldi, muri di perimetro verso proprietà demaniale sul greto del torrente, tettoia mapp. 294 sub. 10, muri di perimetro verso mapp. 132;

- Fabbricato industriale sito in Comune di Né (Genova), Via Garibaldi piano T-1, locale tecnico, superficie coperta lorda circa 40 mq e lorda commerciale 57,80 mq. Identificato al N.C.E.U del predetto Comune: SEZ. Unica, foglio 33, particella 294, sub. 10, categoria D/7, rendita catastale € 587,00.

Coerenze: in senso orario con sub. 9, tettoia sub. 9, proprietà demaniale, area residua sub. 8, mapp. 132;

- Area urbana sita in Comune di Né (Genova), Via Garibaldi piano terra. Identificata al N.C.E.U del predetto Comune: SEZ. Unica, foglio 33, particella 294, sub. 8, categoria Area Urbana, consistenza 798 mq.

Coerenze: in senso orario mapp. 128, greto torrente, mapp. 294 sub. 10, mapp. 132.

### **Stato di possesso del bene**

I beni a destinazione industriale sono nella disponibilità della Società debitrice mentre l'appartamento contrassegnato con il numero int. 2 di Via Garibaldi 12 unitamente a parte del piano terreno, è occupato da un terzo e dalla sua famiglia.

### **Regolarità edilizia**

Si rinvia a quanto riportato nella perizia del perito Luigi Possenti.

### **Regolarità catastale**

Si rinvia a quanto riportato nella perizia del perito Luigi Possenti.

### **Vincoli giuridici**

Sussiste vincolo idrogeologico con suscettività VPg3a e riguarda parte della zona protetta dalla tettoia e il sub.10.

### **Classe energetica**

L'appartamento è dotato di Attestazione di prestazione energetica (classe F) del 23/3/2018 n. 10821 redatto dal Geom. Lorenzo Meucci.

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 e 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 sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

Il lotto di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito nominato dall'Ufficio, Luigi Possenti, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminarmente visione sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it).

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della vendita telematica sincrona mista;
- che il gestore della vendita telematica è stato individuato nel portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico predisposto dal Ministero della Giustizia, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.https://pvp.giustizia.it/pvp/](https://pvp.giustizia.it/pvp/));
- considerato l'esito negativo della prima vendita senza incanto del 4/3/2019, con prezzo base d'asta fissato in euro 415.000,00;
- considerato l'esito negativo della seconda vendita senza incanto del 18/7/2019, con prezzo base d'asta fissato in euro 311.250,00;
- considerato l'esito negativo della terza vendita senza incanto del 22/12/2020, con prezzo base d'asta fissato in euro 233.437,50;
- vista la riforma introdotta in materia di esecuzioni immobiliari con D.L. n. 83/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;
- ritenuto che occorre, in ossequio all'ordinanza di delega, procedere ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto con prezzo base d'asta ribassato nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **AVVISA**

Che, stante l'ordine di vendita del Giudice dell'Esecuzione, viene fissata la vendita del bene immobile sopra descritto per il giorno **07 GIUGNO 2021** alle **ore 15,00** presso Bi.Bi. Service s.r.l., con sede in Genova, Via XX Settembre 41, terzo piano, al prezzo di: **euro 175.078,13** (centosettantacinquemilasettantotto/13).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **euro 131.308,60** (centotrentunomilatrecentootto/60) come da condizioni sotto riportate.

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

**CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita. Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale (in quest'ultimo caso l'avvocato può anche presentare offerte per persona da nominare con l'onere di nominare la persona entro tre giorni dall'aggiudicazione tramite deposito telematico in Cancelleria, pena l'aggiudicazione in proprio dell'immobile). Non è possibile presentare l'offerta tramite mandatario munito di procura speciale, modalità possibile solo nell'ambito della vendita con incanto.

**L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato in Genova, Via Roma, 2/42, entro le ore 12,00 del giorno 04 GIUGNO 2021, previo appuntamento al numero telefonico 010 5761200.**

**COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire in busta bianca chiusa personalmente dall'offerente 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). Il Professionista delegato, o la persona dallo stesso incaricata, provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di presenta materialmente la busta, il giorno e l'ora di presentazione, il numero dell'esecuzione, il proprio nome, la data e l'ora in cui si procederà all'esame delle offerte.

**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, i relativi documenti identificativi, 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 mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); 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 e dell'offerente. 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 120 giorni mai prorogabile.
5. la dichiarazione di aver preso visione della perizia redatta dall'esperto perito Luigi Possenti e del presente avviso di vendita.
6. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "**Tribunale di Genova - RGE 785/15**", 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 e sarà detratto dal prezzo di aggiudicazione per determinare il saldo prezzo.

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 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. 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 valida e nessun altro presente offerente decide di partecipare alla gara.

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

Il giorno **07 GIUGNO 2021**, alle ore **15,00** presso Bi. Bi Service srl, con sede in Genova, Via XX Settembre 41, terzo piano, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista, 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 ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso, i 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 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.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo; l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).

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. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato provvederà al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

Il Tribunale di Genova non si avvale dell'opera di mediatori e pertanto nessun compenso deve essere a loro corrisposto.

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 che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: Sovemo S.r.l. (Corso Europa 139 - tel: 010/5299253, e.mail [visitesovemo@sovemo.com](mailto:visitesovemo@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 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 04 GIUGNO 2021 mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 e del fondo spese 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 (tramite il portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia – [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it) – la marca dovrà essere scaricata in formato xml e allegata all'offerta) 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'avviso di vendita; 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 modificarla o cancellarla e la relativa documentazione, che sarà acquisita definitivamente dal portale, verrà conservata 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 e del fondo spese si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT15Y010150140000070679550 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per

risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**ASSISTENZA:** Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it) oppure contattare il call-center al numero 0444 346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

**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 svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **60 secondi** (dicasi 1 minuto). La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:** L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. 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.

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

Il giorno **07 GIUGNO 2021**, alle ore **15,00** presso Bi. Bi Service srl, con sede in Genova, Via XX Settembre 41, terzo piano, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista, 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 ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso, i 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 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 indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad euro 131.308,60, presentate entro le ore 12,00 del giorno 04 GIUGNO 2021 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 ad euro 131.308,60, 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 euro 175.078,13, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra euro 175.078,13 ed euro 131.308,60, 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 euro 131.308,60, 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 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, 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI: In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo; l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00

- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;

- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

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 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 sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

Il lotto di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito nominato dall'Ufficio, Luigi Possenti, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali onere o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminarmente visione sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato provvederà al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

Il Tribunale di Genova non si avvale dell'opera di mediatori e pertanto nessun compenso deve essere a loro corrisposto.

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 che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario Sovemo S.r.l. (Corso Europa 139 - tel: 010/5299253- e-mail: [visitesovemo@sovemo.com](mailto:visitesovemo@sovemo.com)).

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

**PUBBLICITA' LEGALE:** Il presente avviso di vendita verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblici avvisi a cura del delegato ai sensi dell'art 570 c.p.c.
- inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 gg prima della vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
- pubblicazione per estratto sui siti [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genova.oggi notizie.it](http://www.genova.oggi notizie.it), e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.a. [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) e sul sito internet del Tribunale di Genova.

Genova, 30 marzo 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Riccardo Spagliardi

