



TRIBUNALE DI GENOVA

VII SEZIONE CIVILE
Sezione Esecuzioni e Fallimenti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 409/2018
(IV tentativo)

« » « » « »

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ada Lucca ha delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. le operazioni di vendita al professionista Dott. Walter Pernthaler con studio in Genova, via Ilva 4/2 – telefono 010.860.99.23

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita mediante il metodo della vendita telematica sincrona mista del compendio pignorato come appresso descritto.

Descrizione degli immobili

- LOTTO UNICO: quota pari al 100% della piena proprietà dei seguenti immobili:
- Edificio da terra a tetto attualmente da considerarsi rudere, sito in Comune di Neirone, località Manzo, disposto su P.T – P.1° e P.2°, contraddistinto dal mappale 391.
- Edificio da terra a tetto attualmente da considerarsi rudere, sito in Comune di Neirone, località Manzo, disposto su P.T – P.1° oltre un piano seminterrato destinato a cantine, contraddistinto dal mappale 392.
- N. 10 appezzamenti di terreno agricolo di varia natura della superficie complessiva di mq. 29.280, il tutto posto nelle adiacenze dei fabbricati di cui sopra. I terreni costituiscono pertinenza dei due appartamenti, come riportato sull'atto di compravendita.

Il bene immobile di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima datata 7 novembre 2018 a firma dell'esperto Geom. Roberto Ombrina pubblicata anche sul sito



internet www.tribunale.genova.it che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ulteriori oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali non indicati nel presente avviso di vendita.

Vincoli giuridici:

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente a seguito dell'aggiudicazione.

Stato dell'immobile:

L'immobile risulta essere libero e nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Regolarità edilizia:

Si rinvia a quanto riportato nella perizia redatta dal Geom. Roberto Ombrina.

Classe energetica:

Nel caso in questione, non essendo presenti gli infissi, non è possibile delimitare uno spazio di volume definito; pertanto come specificato nell'Appendice A del D.M. Linee Guida del 26/6/2015, e riportato nella propria perizia dal Geom. Roberto Ombrina gli immobili oggetto della presente vendita, essendo privi di infissi, sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

« » « » « »

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**;
- che il gestore della vendita telematica è stato individuato nel portale **www.fallcoaste.it**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare le offerte sia su supporto cartaceo che tramite il nuovo sistema telematico predisposto dal Ministero della Giustizia disponibile sul portale delle vendite pubbliche **[www.https://pvp.giustizia.it/pvp/](https://pvp.giustizia.it/pvp/)**;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno mercoledì **21/07/2021 alle ore 12:00** presso il Tribunale di Genova – piano 3 – aula 46 postazione A o presso lo studio del delegato alla Vendita (Genova, via Ilva 4/2) se l'aula del Tribunale non sarà nuovamente disponibile o in altro luogo che verrà comunicato nei giorni antecedenti la vendita nel caso in cui il numero delle offerte cartacee presentate fosse tali da richiedere un'aula di dimensioni particolari – al prezzo base d'asta di **Euro 21.515,63 (ventunomilacinquecentoquindici/63)**.

Ai sensi dell'art. 571, comma 2 c.p.c. saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte anche inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base.



In caso di gara, aumento minimo dei rilanci fissato in: Euro 1.000,00 (mille/00).

Termine presentazione offerte

20 07 2021 ore 12:00:00

VIENE FATTA PARTICOLARE 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 nel presente avviso di vendita;
- che è obbligatorio essere dotati dei dispositivi di protezione individuale (mascherina) per poter accedere all'aula in cui si terrà la gara.
- che per motivi di distanziamento potranno accedere all'aula in cui si terrà la gara solo gli offerenti, salvo diversa determinazione del delegato alla vendita dipendente dal numero degli offerenti;
- che a seguito dell'emergenza derivante dalla pandemia COVID-19 si porta a conoscenza a qualunque interessato quanto segue "La gara si svolgerà, come disposto dal Giudice delle Esecuzioni, nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita aula attrezzata al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie vigenti alla data della gara, a meno che, dopo la pubblicazione del presente avviso, non intervengano successivi provvedimenti della Sezione delle Esecuzioni 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). Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare nell'imminenza delle data della gara, il sito del Tribunale o il delegato, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.
- che il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

« » « » « »

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

■ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA E TERMINE DI PRESENTAZIONE:

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale (in quest'ultimo caso l'avvocato può anche effettuare 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 o far depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato entro le ore 12,00 del giorno **20/07/2021** previo appuntamento telefonico al numero 010.860.99.23.

▪ **COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa personalmente dall'offerente o da chiunque dallo stesso incaricato, presso lo studio del professionista delegato alla vendita Dott. Walter Pernthaler, sito in Genova, via Ilva 4/2, tel. 010.860.99.23, fax 010.860.99.26. Sulla busta non dovrà essere annotata alcuna indicazione, il delegato alla vendita provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta materialmente la busta contenente l'offerta (previa identificazione), che può anche essere persona diversa dall'offerente, il giorno e l'ora di presentazione. Inoltre, il delegato alla vendita annoterà sulla busta il proprio nome e la data l'ora e il luogo in cui si procederà all'esame delle offerte. Copia della busta, come sopra compilata, verrà consegnata a chi presenta l'offerta che ne firmerà una copia per avvenuta ricezione.

▪ **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta presentata è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e sulla stessa dovrà essere apposta una **marca da bollo da Euro 16,00.**

L'offerta dovrà riportare e contenere:

- 1.1 le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico cellulare e un indirizzo email), l'indicazione del codice fiscale,
- 1.2 nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- 1.3 se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 del codice civile);
- 1.4 se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.
- 1.5 se l'offerta viene In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere allegato 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;
2. i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (prezzo base ridotto del 25%), a pena di inammissibilità dell'offerta;
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 Geom.



Roberto Ombrina e del presente avviso di vendita;

6. i dati della modalità con cui viene costituito il deposito cauzionale;
7. l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali;
8. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
9. all'offerta dovrà essere allegato:
 - un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato a "Tribunale di Genova c/o Studio PRS", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto indicato nell'offerta, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà detratto dal prezzo di aggiudicazione per determinare il saldo prezzo o trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto o inadempienza da parte dell'aggiudicatario;
 - la **copia fotostatica dell'assegno**;

In caso di presentazione di offerta secondo la modalità cartacea è escluso ogni pagamento in forma telematica. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude l'ammissibilità dell'offerta e la partecipazione all'asta.

Al termine della gara gli assegni depositati a titolo di cauzione verranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari che firmeranno copia fotostatica degli stessi per ricevuta.

(Per comodità si allega fac-simile di offerta irrevocabile d'acquisto.)

▪ **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

Gli offerenti futuri intestatari dell'immobile indicati all'interno delle buste sono invitati a partecipare personalmente 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.

▪ **OFFERTE VALIDE:**

L'offerta è valida se:

- perviene entro il termine stabilito nel presente avviso di vendita per le offerte cartacee;
- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiore ad € 16.136,72 (sedecimilacerntotrentasei/72);
- è allegato assegno circolare non trasferibile o vaglia postale a titolo di cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- riporta tutti i requisiti previsti in "COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA".

▪ **OFFERTE INAMMISSIBILI:**

L'offerta è inammissibile se

- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita previsto per le offerte cartacee;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di



- vendita e/o la presta in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- è mancante di uno qualsiasi dei requisiti previsti in “COSA DEVE CONTENERE L’OFFERTA”.

« » « » « »

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA’ TELEMATICA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

▪ REQUISITI INFORMATICI PER PRESENTARE L’OFFERTA E PARTECIPARE ALLA GARA TELEMATICA

Requisiti informatici necessari per presentare un’offerta telematica e partecipare alla gara:

- connessione a Internet;
- indirizzo di posta elettronica certificata:
 - 1) casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell’art. 12 del Regolamento n.32/2015 che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (articolo 65, comma 1, lettera "c-bis" del Decreto Legislativo 07/03/2005, n. 82 "Codice dell’Amministrazione Digitale");
 - 2) casella PEC “comune”, anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l’offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all’invio.
 - 2.1) firma digitale e dispositivo per firmare digitalmente l’offerta.

▪ TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 12.00:00 del giorno 20/07/2021 mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* utilizzando esclusivamente la procedura di compilazione reperibile nella pagina dell’inserzione all’interno del portale ministeriale: *http://venditepubbliche.giustizia.it*.

▪ REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL’OFFERTA

Per partecipare all’asta telematica, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere e registrarsi al portale ministeriale delle vendite pubbliche raggiungibile tramite gli indirizzi: *https://pvp.giustizia.it*, *https://venditepubbliche.giustizia.it*; *https://portalevenditepubbliche.giustizia.it* e procedere alla presentazione dell’offerta come descritto nel relativo “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 accedendo nel portale del “gestore” della vendita telematica scelto dal delegato alla vendita.

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 e il numero di telefono cellulare. 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 (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione e del fondo spese nonché l'IBAN per l'eventuale restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente procedere con la conferma dell'offerta che in automatico genererà l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) per effettuare il pagamento del **bollo digitale**. Il pagamento deve avvenire tramite l'accesso al portale dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) su cui dovrà essere compilata la form di pagamento ed effettuato il pagamento del bollo digitale. La marca da bollo telematica (bollo digitale) può essere scaricata in formato xml nella sezione “Elenco bolli in pagamento” del portale e va' allegata all'offerta.

Ultimate tutte le precedenti fasi si può procedere alla trasmissione completa dell'offerta (offerta, copia bonifico cauzione, ricevuta bollo digitale.xml) mediante l'invio all'indirizzo PEC al Ministero della Giustizia all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; si ricorda che se l'indirizzo PEC utilizzato per la trasmissione dell'offerta non è un indirizzo PEC ID, l'intera offerta, prima di essere trasmessa, deve essere firmata mediante firma digitale e quindi trasmessa in formato p7m.

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 fino all'effettuazione dell'asta.

■ **OFFERTE VALIDE:**

L'offerta è valida se:

- è presentata tramite il portale ministeriale delle vendite pubbliche;
- perviene entro il termine stabilito nel presente avviso di vendita per le offerte telematiche;
- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiore ad € 16.136,72 (sedicimilacentotrentasei/72);



- sono allegare le copie delle due ricevute distinte di bonifico riportante il CRO per il versamento sull'IBAN della procedura della cauzione provvisoria in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto
- **OFFERTE INAMMISSIBILI:**
L'offerta è inammissibile se:
 - non è presentata tramite il portale ministeriale delle vendite pubbliche;
 - perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita previsto per la presentazione delle offerte telematiche;
 - è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
 - l'offerente non allega copia della ricevuta del bonifico riportante il CRO per il versamento della cauzione provvisoria e/o lo ha effettuato in misura inferiore al 10% del prezzo da lui offerto;
 - l'offerente effettua la costituzione della cauzione provvisoria su un conto corrente diverso da quello indicato nel presente avviso di vendita;
 - è tramessa tramite PEC "comune" e non è firmata digitalmente dall'offerente.
- **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**
Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare ed allegarne copia all'offerta, pena l'inammissibilità della stessa, l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta formulata.
Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la banca Passadore sede di Genova IBAN IT 30 X 03332 01400 0000 0096 1943 con la seguente causale: ESESC. IMM. TRIB DI GE – RGE – 409/2018 (seguito da un "nome di fantasia")
Il mancato accredito del bonifico sul conto della procedura sopra indicato entro il termine di presentazione delle offerte telematiche è causa di inammissibilità dell'offerta.

« » « » « »

CONVOCAZIONE DEGLI OFFERENTI IL GIORNO DELLA GARA SVOLTA IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il giorno 21/07/2021, alle ore 12:00 presso il luogo indicato nell'avviso di vendita o in quello comunicato agli offerenti dal delegato alla vendita sono convocati tutti gli offerenti e si terrà la gara. In tale sede il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste, cartacee e telematiche, all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte, verrà bandita la gara tra le offerte ritenute valide mediante la modalità **telematica sincrona mista**.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA TELEMATICA MISTA

La gara si svolgerà con la modalità delle vendite sincrone miste quindi potranno partecipare tutti gli offerenti che hanno presentato un'offerta cartacea valida e tutti coloro che avranno presentato un'offerta telematica valida.

Per gli offerenti "cartacei" è richiesta la partecipazione alla gara personalmente all'ora e



nel luogo in cui la stessa viene tenuta, salvo quanto detto in precedenza in caso di mancata presentazione alla gara da parte dell'offerente. Solo l'offerente, eventuale futuro aggiudicatario, può partecipare alla gara ed effettuare rilanci nel corso della gara.

Per gli offerenti "telematici", almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica individuato dal delegato alla vendita ed indicato nelle premesse del presente avviso di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata ed ordinaria, indicato dall'offerente nella propria offerta un invito a connettersi al portale del gestore e ad accedere con le proprie credenziali per partecipare alle operazioni di vendita. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico (cellulare) indicato dall'offerente nella propria offerta. Le credenziali per accedere al portale verranno inviate all'offerente telematico dal gestore del portale ai recapiti indicati.

Il giorno ed alle ore fissate per l'espletamento della gara il delegato alla vendita, nel luogo indicato nell'avviso di vendita, procederà all'apertura delle buste, quelle cartacee e quelle telematiche, provvederà ad ammettere alla gara le offerte ritenute valide ed inviterà gli offerenti ammessi a partecipare alla gara.

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti ammessi partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti telematici ammessi dal delegato alla vendita nonché tutti gli offerenti cartacei ammessi e presenti personalmente avanti il delegato alla vendita.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle predette operazioni eseguite dal delegato alla vendita per l'esame delle offerte, salvo eventuali imprevisti e modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente nel luogo in cui si tiene la gara.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

Se entro il termine concesso per la presentazione delle offerte cartacee e telematiche è stata presentata ed ammessa alla gara una sola offerta e:

- 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 lo stesso diminuito del 25%, l'offerta è accolta salvo che:
 1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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:

Se entro il termine concesso per la presentazione delle offerte cartacee e telematiche sono state presentate ed ammesse alla gara più offerte gli offerenti verranno invitati a partecipare ad una gara sulla base dell'offerta presentata più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi al termine della gara avrà offerto il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta contenuta nella busta.



Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta (ma comunque pari o superiore allo stesso diminuito del 25%), la vendita verrà aggiudicata salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

La misura minima del rilancio prezzo è pari ad **Euro 1.000,00 (mille/00)** il tempo concesso per il rilancio sull'ultima offerta valida è pari a **60 secondi** (dicasi 1 minuto). Decorso gli ultimi 60 secondi (dicasi 1 minuto) dall'ultima offerta valida senza che nessuno abbia effettuato un nuovo rilancio il bene verrà, salvo quanto detto sopra, aggiudicato.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene e su di esso, a partire dal quel momento, decorreranno tutti i termini ed incomberanno tutti gli obblighi posti a suo carico dal presente avviso di vendita e dalla legge. L'aggiudicatario sottoscrivendo il verbale dell'asta ne confermerà la conoscenza ed accettazione.

Verrà redatto verbale della gara in cui saranno riportati tutti i dati dei partecipanti, i rilanci effettuati e di dati dell'aggiudicatario.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare mediante due versamenti distinti il saldo prezzo e il fondo spese per di trasferimento di proprietà dell'immobile comunicate e liquidate provvisoriamente dal delegato, a pena di decadenza, sul conto corrente intestato alla procedura come sopra indicato. I versamenti potranno avvenire 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 oltre il termine suindicato, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Il termine non è prorogabile.

AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE

L'aggiudicatario che si renderà inadempiente per il versamento del saldo prezzo e/o per il versamento delle spese per il trasferimento comunicate dal delegato alla vendita sarà revocato e perderà le somme versate fino a quella data.

Si avvisa inoltre che ai sensi dell'art. 177 Disp. Att. C.P.C., l'aggiudicatario inadempiente sarà condannato al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo della sua aggiudicazione, poi non adempiuta, e l'eventuale minore prezzo di aggiudicazione per il quale è avventa la successiva vendita.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- l'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- sono a carico dell'aggiudicatario oltre al saldo prezzo:
 - a. l'imposta di registro, ipotecaria e catastale e/o l'IVA nella misura liquidata dall'Agenzia delle Entrate, che verranno comunicati dal Professionista Delegato



- se il fondo spese versato risulterà insufficiente;
- b. una quota del costo di trasferimento del bene immobile 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 cassa previdenza (4%) ed IVA (22%);
- il termine di pagamento del saldo prezzo e del fondo spese, che non potrà in qualsiasi caso essere superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione, sarà, comunque, quello indicato dall'offerente nella offerta presentata in busta chiusa;
 - l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta al delegato alla vendita e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo 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, ne 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 che saranno cancellati dal delegato alla vendita con oneri a carico della procedura.
 - L'immobile viene venduto libero: 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**
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 a 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 del



relativo fondo spese, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura. Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario;
- per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

« » « » « »

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblici avvisi, a cura del delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.
- 2) inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito www.astegiudiziarie.it, a cura del professionista delegato.
- 3) pubblicazione, per estratto, sui siti "Cambio casa.it", "Genova Oggi Notizie.it", e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.a. www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del professionista delegato.

« » « » « »

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: So.Ve.Mo. srl. tel 010.52.99.253 Fax 010.999.86.95 email visitegenova@soveмо.com.

Genova, 06 maggio 2021

Il professionista delegato

Dott. Walter Pernthaler



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA (estratto perizia)

LOTTO UNICO: quota pari al 100% della piena proprietà dei seguenti immobili:

- Edificio da terra a tetto attualmente da considerarsi rudere, sito in Comune di Neirone, località Manzo, disposto su P.T – P.1° e P.2°, contraddistinto dal mappale 391.
- Edificio da terra a tetto attualmente da considerarsi rudere, sito in Comune di Neirone, località Manzo, disposto su P.T – P.1° oltre un piano seminterrato destinato a cantine, contraddistinto dal mappale 392.
- N. 10 appezzamenti di terreno agricolo di varia natura della superficie complessiva di mq. 29.280, il tutto posto nelle adiacenze dei fabbricati di cui sopra. I terreni costituiscono pertinenza dei due appartamenti, come riportato sull'atto di c/v a rogito Notaio Morello (vedi allegato 11)

Dati tecnici

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Lorda Vendibile", che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

Le eventuali pertinenze, sono state ricondotte ad un "Superficie Virtuale", mediante l'utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

Il risultato di detti conteggi è contenuto nella tabella che segue.

Calcolo della Superficie Commerciale mappale 391				
Destinazione	Superficie		coeffic	Sup Rag
Porzione abitativa	mq.	120,34	100%	120,
			Totale	120,
Superficie Commerciale arr/ta: mq...				120,

Calcolo della Superficie Commerciale mappale 392				
Destinazione	Superficie		coeffic	Super Ragg
Porzione abitativa	mq.	244,48	100%	244,4
cantine	mq.	84,46	10%	8,45
			Totale	252,9
Superficie Commerciale arr/ta: mq...				253,0

Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Neirone, gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti: Fg. 51 Mappali:

- 391, Cat. A/4 classe U vani 4,0 R.C. €. 161,13.
- 392, Cat. A/4 classe U vani 12,5 R.C. €. 774,69.

Al N.C.T. del Comune di Neirone, i terreni oggetto della presente relazione risultano così censiti:



n. ord.	foglio	part.	natura	classe	mq	reddito domenicale		reddito agrario		
						€		€		
1	51	43	prato	4	4.450	€	2,53	€	4,6	
2	51	53	seminato arborato	3	700	€	1,45	€	2,53	
3	51	55	seminato arborato	3	1.150	€	2,38	€	4,16	
4	51	58	prato	3	1.040	€	1,02	€	1,61	
5	51	65	bosco ceduo	3	8.420	€	3,91	€	2,17	
6	51	69	seminato arborato	3	3.610	€	7,46	€	13,05	
7	51	70	prato	3	1.460	€	1,43	€	2,26	
8	51	84	seminato arborato	4	3.150	€	3,09	€	4,88	
9	51	85	seminato arborato	3	1.920	€	3,97	€	6,94	
10	51	100	bosco ceduo	2	3.380	€	2,27	€	0,87	
					Totale	29.280				

Regolarità catastale – legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1 bis

Al momento del sopralluogo non è stato possibile entrare all'interno di entrambi gli edifici, per mancanza dei solai intermedi ed una situazione di generale pericolo. Pertanto da una visione esterna dei fabbricati, sembra che entrambe le planimetrie catastali rispecchino lo stato dei luoghi.

Confini

Gli immobili nel loro insieme così confinano:

Mappale 391:

nord: muri perimetrali su terreno di proprietà; est: muri perimetrali su terreno di proprietà;
sud: muri perimetrali su terreno di proprietà;
ovest: muri perimetrali verso mappale 53 Fg. 51 NCT.

Mappale 392:

nord: muri perimetrali su terreno di proprietà; est: muri perimetrali su terreno di proprietà;
sud: muri perimetrali su terreno di proprietà;
ovest: muri perimetrali verso mappale 69 Fg. 51 NCT.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

(ai sensi dell'art. 571 c.p.c.)

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a _____
il _____ codice fiscale _____ residente a _____
in _____ n. civ _____ tel. _____
stato civile _____ in regime di _____ dei beni
con _____ nato/a _____ il _____
codice fiscale _____

CHIEDE

di partecipare alla vendita dei beni di cui alla procedura indicata in epigrafe che si espletterà il giorno
__21/07/2021__ alle ore __12:00__ presso il luogo indicato nell'avviso di vendita.

OFFRE

la somma di Euro _____ / _____ (_____ / _____)

per l'acquisto degli immobili siti in Comune di Neirone (GE) località Manzo oggetto della procedura esecutiva
RGE 409/2018 presso il Tribunale di Genova,

a tal fine deposita unitamente alla presente istanza:

- Copia fotostatica del proprio documento d'identità e del proprio codice fiscale;
- Assegno circolare NT n. _____ della Banca _____
intestato a "Esecuzione Immobiliare 409/2018" a titolo di deposito cauzionale provvisorio pari a €
_____ come indicato nell'avviso di vendita;

DICHIARA

- di aver preso visione della perizia di stima redatta dal Geom. Roberto Ombrina e dell'avviso di vendita
datato 29/10/2019;
- di essere a conoscenza che la presente asta si svolgerà mediante la modalità della Vendita Sincrona
Mista e che il gestore della vendita telematica è www.fallcoaste.it
- di essere / non essere in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge per avvalersi
dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa" e quindi volersi/non volersi avvalere di tali
benefici;

Genova, li _____

In fede
(firma leggibile)

Allegati:

- 1) copia documento d'identità e CF. dell'offerente
- 2) eventuali dati coniuge in comunione dei beni
- 3) eventuale autorizzazione giudice tutelare in caso di presentazione offerta per conto di minore
- 4) eventuale certificato camerale e attestazione poteri offerente in caso di presentazione offerta per conto di società