



# TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Nella procedura esecutiva immobiliare**

**R.G.E. N. 537/2018+443/2019**

## **AVVISO DI VENDITA (3)**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE con ordinanza del 12.3.2019, ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Francesco Massa, con studio in Genova, Via Bartolomeo Bosco 15/7 tel 335 6681460 -010 0897500, disponendo procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

\* \* \* \* \*

Descrizione degli immobili in Comune di Genova, piena proprietà:

### LOTTO UNICO

Appartamento di mq 36 (superficie commerciale) al piano terra di un fabbricato di Via Montello 20 Genova, composto da un vano + bagno e ripostiglio, con posto auto annesso, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune:

-Unità immobiliare ad uso residenziale di via Montello 22 Genova avente accesso indipendente con cancello pedonale piano terra, censita al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Genova; sezione GEC foglio 41, particella 104, sub 36, cat A/3 classe 4 consistenza 2,5, vani superficie catastale totale 32 mq, rendita 419,62 Euro. Confina a nord con distacco ad est sud ed ovest con altre i.i.u del civico 20 di Via Montello.

- Unità immobiliare ad uso parcheggio all'aperto sita in via Montello, Genova, avente accesso con cancello ad apertura automatica dal civ.22 piano terra, censita al Catasto Fabbricati di Genova, Comune di Genova sezione GEC foglio 41, particella 102, sub 97, cat C/6 classe 4, consistenza 14 mq, rendita 74,47 Euro. Confina a nord con spazio di manovra comune, a sud con l'appartamento descritto sopra, ad ovest con altri posti auto e ad est con via Montello. Vincolo pertinenziale con l'unità sopra descritta.

Stato di possesso dei beni: liberi, vuoti.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: Il tutto come meglio descritto in CTU dell'architetto Alessandra Zuppa, di cui gli interessati hanno obbligo di prendere visione preliminare, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it), unitamente alla delega di vendita, e su:



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genova.oggi.notizie.it](http://www.genova.oggi.notizie.it),  
[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it),  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

Vincoli giuridici: Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente. E' presente un soppalco realizzato in struttura leggera aperto sulla zona sottostante e di dimensioni pari a 7 metri quadrati utilizzato come letto. Per rendere conforme l'immobile occorrerebbe smontare il soppalco e la scala di accesso. Appare dubbia la possibilità di sanatoria.

Certificazione Energetica: Classe G (EP 286,76 KWH/Mc anno)

(Prezzo originario di vendita ex ordinanza GD 12.03.2019 89.000,00 euro).

\*\*\*\*\*

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;

AVVISA

-che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e, all'uopo, fissa la vendita per il giorno

**01 Luglio 2021 alle ore 16:00**

presso Sala Aste Telematiche ubicata a Genova in Via XX Settembre 41 - terzo piano, **al prezzo di euro 50.062,50 (Cinquantamila zero sessantadue virgola 50 euro)** come da condizioni sotto riportate.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad Euro 37.547,00 (trentasettemila cinquecento quarantasette/00).

### **AVVISO in relazione all'emergenza pandemica**

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso "Sala Aste Telematiche" ubicata a Genova in Via XX Settembre, 41, terzo piano, 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



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es.: presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata), ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona). In tal caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del Tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo ".

### Regolamento per coloro che parteciperanno

#### SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

1. 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.

2. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Francesco Massa, con studio in Genova Via Bartolomeo Bosco 15/7 entro **le ore 12:00 del giorno 30 giugno 2021** pena l'inefficacia delle offerte medesime previo appuntamento telefonico 010 0897500 335 6681460 .

A pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori delle generalità di chi presenta materialmente la stessa (che può anche essere persona diversa dall'offerente), del nome del Professionista delegato e della data della vendita.

3. L'offerta di acquisto dovrà essere predisposta secondo le seguenti indicazioni:

a) l'offerta dovrà contenere i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; 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 una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; all'offerta inoltre dovrà essere allegato il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio in data recente, nonchè la documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;

Se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare autorizzazione da allegare; se



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente, se l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo); se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati identificativi ed allegati i documenti di tutti gli offerenti; dovrà inoltre essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

c) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma del c.p.c.;

d) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita.

e) nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova l'offerta dovrà riportare l'elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato;

f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);

g) l'offerta dovrà altresì contenere:

– i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

– l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia della stessa;

-il termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione;

-l'espressa dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (oltre agli ulteriori documenti sopra indicati) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Genova** **"PROC. ES. IMM. RGE 537/2018 + 443/2019"** per un importo pari al 10% (dieci)



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

del prezzo offerto a titolo di cauzione. Tale importo sarà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti poi di acquistare lo stesso. E' escluso ogni pagamento in forma telematica. Si avvisa inoltre che ai sensi dell'art. 177 disp. att. del 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 è avvenuta la vendita.

5. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque, pari o superiori ad Euro 37.547,00 (trentasettemila cinquecento quarantasette) presentate entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10%(dieci) del prezzo offerto. Il delegato farà annotare dall'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

6. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori a Euro 37.547,00 o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

7. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.. L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata o se è omessa l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

8. Il giorno della gara procederà all'apertura delle buste, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita. Gli offerenti potranno partecipare personalmente o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo di 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 procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

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

10. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore a euro 50.062,50 sarà accolta, se è compresa tra somma inferiore a 50.062,50 e euro 37.547,00 sarà accolta salvo che:

- i. non siano state presentate istanze di assegnazione;
- ii. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

11 In caso di pluralità di offerte valide - sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto - si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di un minuto dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. I rilanci dovranno essere di importo minimo di 500,00 euro. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base ma comunque pari o superiore ad 37.547,00 non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

12 In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione) - unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro / IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene, nella misura che sarà indicata dal professionista ai sensi di legge (il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%) - nel termine di sessanta giorni. Il versamento dovrà essere eseguito o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o mediante assegno circolare, purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c. Il predetto termine di sessanta (60) giorni, non è prorogabile.

13 L'aggiudicatario o l'assegnatario - qualora ne ricorrano le condizioni - avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici (15) giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 c. 5 D Lgs. 385/93).

14 Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra l'aggiudicatario o l'assegnatario - qualora ne ricorrano le condizioni - dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario nel termine di 60 giorni della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41 comma 4 D.Lgs., 385/93) dedotto l'importo che verrà determinato dal



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

delegato a titolo di spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove non già espletata. Questo imposto determinati dal delegato dovrà essere versato sul conto della procedura. In caso di mancato pagamento sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art 587 c.p.c.

15 L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

**Regolamento per coloro che parteciperanno**

**SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

16 Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore **12:00 del 30 Giugno 2021** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. <http://pvp.giustizia.it>, procedendo come descritto nel "*Manuale Utente*". Alternativamente l'accesso al modulo *web* per compilare l'offerta potrà avvenire attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In particolare il soggetto interessato dovrà 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.

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

18 L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo *web* "*Offerta telematica*" predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda del lotto in vendita presente sul portale.

19 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 a cui ricevere eventuali comunicazioni; in particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o (in alternativa) di cui al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 (attualmente pari a € 16,00), che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo nella sezione "*Pagamento di bolli digitali*".

20 L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa, a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015.

21 L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

22 Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che, con la relativa documentazione, sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata dallo stesso in modo segreto.

23 L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati di cui all'art. 12 del D.M. 32 del 2015, tra cui:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; 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 una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale, la partita IVA ed il recapito telefonico della società medesima; all'offerta inoltre deve essere allegato recente certificato di iscrizione alla Camera di Commercio nonché la documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;

se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare da produrre;





## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

se l'offerente risiede fuori dal territorio dello stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);

se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati identificativi ed allegati i documenti di tutti gli offerenti; dovrà inoltre essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aument;

b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi il giorno fissato per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 c.p.c.;

c) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma del c.p.c.;

d) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita.

e) nel caso di soggetto non residente nel Comune di Genova l'offerta dovrà riportare l'elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato;

f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio: un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);

g) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica come sopra indicato;

h) l'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia della stessa;
- l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile.

Per essere ammesso a partecipare alla vendita telematica l'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a " **Tribunale di Genova Es.im 537-18 +443-19** le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IBAN IT31N010150140000070696318 .Come nominativo del bonificante andrà indicato un nome di fantasia.

Bonifico dovrà essere indicata la causale seguente: "**Tribunale di Genova - R.E. N. 537-18+ 433-19 Lotto unico, versamento cauzione**" e dovrà 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 Tale importo sarà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare, non versando il prezzo a saldo, il bene oggetto dell'aggiudicazione.

Si avvisa altresì che, ai sensi dell'art 177 disp. Att. c.p.c. potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art. 579 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.

24. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque, pari o superiori ad Euro 37.547,00 presentate entro le ore 12:00 del giorno ferialo antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

5. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori ad Euro 37.547,00 o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

26. Assistenza: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al numero 848582031 o allo staff vendite 0586 095310 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

27. Partecipazione alle operazioni di vendita: coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita nel giorno indicato per la gara collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

28. Partecipazione alla gara: si procederà all'apertura delle buste cartacee unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute entro il giorno e l'ora indicati nel presente avviso di vendita.

29. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara

30. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore a euro 50.062,50 la stessa è senz'altro accolta se è compresa tra una somma inferiore a 50.062,50 e euro 37.547,00 sarà accolta salvo che non siano state presentate istanza di assegnazione e qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita

31. In caso di pluralità di offerte valide - sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto - si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara ciascun offerta in aumento (minimo euro 500,00 per singolo aumento) dovrà essere effettuata nel termine di un minuto dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base ma comunque pari o superiore ad euro 37.547,00 non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

32. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, entro il quinto giorno bancario successivo.

33. 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. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione) - unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro / IVA bolli) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (oltre IVA al 22% e CPA al 4%) - nel termine di sessanta (60) giorni. Il versamento dovrà essere eseguito mediante assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c. Il predetto termine di sessanta giorni non è prorogabile.

34. L'aggiudicatario o l'assegnatario - qualora ne ricorrano le condizioni - avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici (15) giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 c. 5 D. Lgs. 385/93).

35. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra l'aggiudicatario o l'assegnatario - qualora ne ricorrano le condizioni - dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario nel termine di 120 giorni (fatta salva la sospensione feriale dal 1 al 31 agosto) della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41 comma 4 D.Lgs., 385/93) dedotto l'importo che verrà determinato dal delegato in via provvisoria a titolo di spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove non già espletata; questo importo determinato dal delegato dovrà essere versato sul conto della procedura. In caso di mancato pagamento sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

36. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### Condizioni della vendita

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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, 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.

B) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva; se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le predette trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri fiscali.

AVVERTENZA sono stati deliberati nel 2021 dal condominio lavori straordinari alle parti comuni i cui oneri ricadono sull'aggiudicatario secondo i millesimi. Per informazioni rivolgersi al custode .

L'immobile viene venduto libero. Se occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà eseguita dal Custode Giudiziario con esclusione di qualsiasi



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 in suo favore.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, come per legge, sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti sul conto della procedura.

**PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, mediante l'inserimento dello stesso (unitamente alla perizia di stima) sul portale del Ministero della giustizia denominato *"Portale delle Vendite Pubbliche"* (<https://portaledellevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>), e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) / [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) / [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) / [www.oggi notizie.it](http://www.oggi notizie.it) / [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) / [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) / [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)

Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita.

**AVVISO**

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

**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



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario Avv. Francesco Massa, con studio in Via Bartolomeo Bosco 15/7, Genova, tel. 010 0897500 mobile: .3356681460

\*\*\*

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

Genova, 19 Aprile 2021

Avv. Francesco Massa

