



TRIBUNALE di GENOVA

Sezione Settima Civile - Fallimentare
Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE senza incanto telematica sincrona mista

nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 409/2018

(V tentativo)

* * * * *

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cristina Tabacchi ha delegato le operazioni di vendita al professionista Dott. Walter Pernthaler con studio in Genova, Via Ilva 4/2.

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di 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.

I beni immobili di cui sopra risultano meglio descritti 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 degli immobili

I beni vengono venduti liberi.

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 senza incanto 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 sistema telematico predisposto dal Ministero della Giustizia disponibile sul portale delle vendite pubbliche <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 **09/02/2022 alle ore 14:00** presso l'aula 46 del Tribunale di Genova 3° piano, al prezzo di **€ 21.515,13 (ventunomilacinquecentoquindici/13)** a fronte di un prezzo originario di perizia pari a € 51.000,00 (cinquantunomila/00).

Ai sensi dell'art. 571, comma 2 c.p.c. saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base, pari o superiori ad **€ 16.136,72 (sedicimilacentotrentasei/72)**.

Termine presentazione offerte	08/02/2022 ore 12:00
Rilancio minimo in caso di gara	€ 1.000,00 (mille/00)
Tempo massimo rilancio in gara	60 (sessanta) secondi

VIENE 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 nel presente avviso di vendita o presso un'aula del Tribunale di Genova;
- che per poter accedere all'aula in cui si terrà la gara è obbligatorio essere dotati dei dispositivi di protezione individuale (mascherina) salvo ulteriori misure previste per l'accesso alle aule del Tribunale e/o comunicazioni del delegato alla vendita che verranno notificate agli offerenti al momento della presentazione delle offerte cartacee;
- che per motivi di distanziamento potranno accedere all'aula in cui si terrà la gara, e quindi essere presenti, solo gli offerenti, salvo diversa determinazione del delegato alla vendita dipendente dal numero degli offerenti e dalla capienza dell'aula;
- che a seguito dell'emergenza derivante dalla pandemia COVID-19 si porta a conoscenza a di 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 Tribunale 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 Governativi o 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) e comunicati a tutti coloro che avranno contattato il Delegato alla vendita. 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 per procedere alla presente vendita.

* * * * *

REGOLAMENTO
PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
SECONDO LA MODALITÀ CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

A. CHI PUÒ PRESENTARE L'OFFERTA:

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 massimo tre giorni dall'aggiudicazione tramite deposito telematico in cancelleria pena l'aggiudicazione in proprio dell'immobile. L'eventuale nomina può essere fatta anche al termine della gara con indicazione dei dati dell'aggiudicatario nominato nel verbale di aggiudicazione).

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 08/02/2022** previo appuntamento telefonico al numero 010.860.99.23.

B. COME PRESENTARE L'OFFERTA:

Le offerte cartacee dovranno pervenire in busta bianca chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'offerente o da un suo incaricato, 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 un suo incaricato scriveranno sulla busta, previa identificazione ed acquisizione di copia di un documento d'identità, 1) il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), 2) la data e l'ora di presentazione dell'offerta, 3) il numero cronologico di presentazione dell'offerta, 4) il luogo la data e l'ora della vendita della vendita 5) il nome del Professionista delegato 6) la procedura per la quale si intende presentare l'offerta.

C. 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 € 16,00.

L'offerta dovrà riportare e contenere:

1. l'individuazione della procedura per cui si intende presentare l'offerta e l'indicazione di "offerta irrevocabile";
2. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico cellulare e un indirizzo email), l'indicazione del codice fiscale;
3. nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
4. 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);
5. se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;



6. se l'offerta viene presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere allegato **certificato** (non visura) 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;
7. i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
8. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (prezzo base ridotto del 25%), a pena di inammissibilità dell'offerta;
9. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni, mai prorogabile ma soggetto alla sospensione feriale dal 1° agosto al 31 agosto;
10. la dichiarazione di aver preso visione della perizia redatta dall'esperto incaricato e del presente avviso di vendita;
11. i dati e le modalità con cui viene costituito il deposito cauzionale pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
12. l'eventuale intenzione di voler avvalersi di agevolazioni fiscali per il trasferimento di proprietà dell'immobile.

All'offerta dovrà essere allegato:

- a) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente/i;
- b) eventuale autorizzazione del giudice tutelare se l'offerta è presentata da un minore;
- c) eventuale **certificato camerale** in caso di presentazione di offerta presentata da società dalla quale risultino i poteri dell'offerente;
- d) un assegno circolare non trasferibile, intestato a "**Tribunale di Genova ES 409-2018**", 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, restituito ai non aggiudicatari, o trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto o inadempienza da parte dell'aggiudicatario;
- e) copia fotostatica dell'assegno.

AVVERTENZE

- ☞ In caso di presentazione di offerta secondo la modalità cartacea è escluso ogni pagamento in forma telematica.
- ☞ La cauzione versata verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara che firmeranno copia fotostatica della stessa per ricevuta.



- ☞ L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
- ☞ In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- ☞ Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale è opportuno sia presente all'udienza fissata per la vendita.
- ☞ Non saranno accettate offerte presentate dopo la chiusura dalla gara.

D. COME PARTECIPARE ALLA GARA:

Alla gara potranno partecipare:

- 1) solo gli offerenti indicati nell'offerta personalmente o a mezzo avvocato con delega dal medesimo autenticata;
- 2) avvocato in caso di offerta presentata per persona da nominare.

OFFERTE VALIDE

L'offerta è valida se:

- perviene entro il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- 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)**;
- 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" ed in particolare se è irrevocabile e in bollo da € 16,00.

OFFERTE INEFFICACI

L'offerta sarà dichiarata inefficace e non ammessa alla gara se:

- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita previsto per le offerte;
- l'offerta non è in bollo da € 16,00;
- 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 10% 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 MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita.

Il presentatore dell'offerta, per partecipare alla vendita telematica, deve utilizzare il modulo presente sul sito ministeriale per compilare l'offerta da inviare all'indirizzo di PEC del Ministero.

Il presentatore deve compilarlo con tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta presentata.

Al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

è disponibile il manuale utente per la compilazione dell'offerta.

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 predetto "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 di tutti i 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'offerente dovrà disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", rilasciata da un gestore identificato dal Ministero



di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015 o di una casella PEC "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con cui firmare l'offerta.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per **effettuare il pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta all'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

E. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Passadore sede di Genova IBAN IT 30 X 03332 01400 0000 0096 1943 con la seguente causale: ESESC. IMM. N. 409/2018 (seguito da 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 "con la dicitura eseguito" deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

F. ASSISTENZA PRESENTAZIONE OFFERTE TELEMATICHE

Sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page> è disponibile una guida e FAQ utile per la presentazione delle offerte telematiche. Assistenza tecnica anche al n. 800.236.160 da lunedì a venerdì esclusi festivi dalle ore 08.00 alle 18.00.

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)**;
- l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare (entrambi i documenti allegati);
- l'offerta viene presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere allegato **certificato (non visura)** 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;
- è allegata:
 - copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente/i;
 - copia della ricevuta di bonifico riportante il CRO per il versamento sull'IBAN della procedura: della cauzione provvisoria in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto con la dicitura "ESEGUITO" o similare.
 - è allegata la ricevuta di pagamento del bollo virtuale.

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;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- l'offerente non allega copia della ricevuta di esecuzione 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 trasmessa tramite PEC "comune" e non è firmata digitalmente dall'offerente;
- non è allegata la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo virtuale;
- non sono indicati i documenti indicati nel precedente punto.



G. 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. All'ora indicata nel presente avviso di vendita l'offerente telematico è tenuto a collegarsi e partecipare alle operazioni di vendita. Il mancato collegamento all'ora fissata è considerato espressione di volontà di non partecipare alla gara da parte dell'offerente.

CONVOCAZIONE DEGLI OFFERENTI IL GIORNO DELLA GARA CHE VERRÀ SVOLTA SENZA INCANTO CON LA MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il giorno, **9 febbraio 2022 alle ore 14:00** presso il luogo indicato nell'avviso di vendita saranno convocati tutti gli offerenti e si terrà la gara senza incanto telematica sincrona mista. In tale sede il Professionista Delegato dopo aver dato atto dell'apertura delle buste cartacee e telematiche ed averle esaminate ammetterà alla gara le offerte ritenute valide.

In caso di pluralità di offerte cartacee e telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta ammessa alla gara. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti telematici le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato le cui offerte sono state ritenute valide. La gara senza incanto, che si svolgerà con la 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. Si invitano tutti gli offerenti telematici a comunicare al delegato alla vendita prima dell'inizio della gara il proprio recapito telefonico a cui poter essere contattati durante la gara in caso in fosse necessario comunicare eventuali problematiche informatiche che sorgessero in corso della gara.

Il rilancio minimo sulle offerte è pari a **€ 1.000,00 (mille/00).**

Il tempo per il rilancio sulle offerte è pari a **60 (sessanta) secondi.**



AGGIUDICAZIONE

1) **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

Se l'unica offerta cartacea o telematica presentata è:

- pari o superiore a € 21.515,13 (ventunomilacinquecentoquindici/13) la stessa è senz'altro accolta;
- compresa tra € 21.515,13 (ventunomilacinquecentoquindici/13) e € 16.136,72 (sedecimilacentotrentasei/72) 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.

2) **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE**

Gli offerenti cartacei e telematici verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta contenuta nella busta e l'immobile verrà aggiudicando a chi offrirà il maggior rialzo o, in mancanza di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Tra l'offerta più alta presente nelle buste e quella successiva e così anche per quelle ulteriori successive, potrà trascorrere un **tempo massimo di 60 secondi**. La gara senza incanto sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte, telematiche o in presenza in sala, migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nel caso in cui l'offerta più alta sia superiore al prezzo base d'asta pari a € 21.515,13 (ventunomilacinquecentoquindici/13) l'offerta sarà sicuramente accolta e l'immobile aggiudicato.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta € 21.515,13 (ventunomilacinquecentoquindici/13) ma comunque pari o superiore a € 16.136,72 (sedecimilacentotrentasei/72) 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.



Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza in aula o on line dell'offerente se l'offerta presentata è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente o on line decidesse di partecipare alla gara effettuando rilanci sulla stessa.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, entro massimo 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella propria offerta, 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 oltre il predetto termine restando in facoltà dell'aggiudicatario la possibilità di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Il termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Si avvisa inoltre che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto, e a cui si è aggiudicato l'asta, e quello minore a cui è avvenuta la successiva vendita.
- b. Non possono essere prese in considerazione ulteriori offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- c. L'aggiudicatario oltre al saldo prezzo dovrà altresì versare;
 - l'imposta di registro/IVA e bollo nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del saldo prezzo ma con versamento separato.
 - la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre alle relative spese generali (10%) la cassa previdenza e l'IVA e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione.
- d. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà massimo di 120 gg dall'aggiudicazione, comunque, quello indicato nella offerta presentata dall'aggiudicatario. Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto. Il termine non è prorogabile.



- e. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta, rendere le relative dichiarazioni e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- f. 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.
- g. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- h. L'immobile, se non diversamente indicato in precedenza, viene venduto libero.

Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, possibile in tal caso fino all'aggiudicazione (vedi art. 560 c.p.c.), l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e a spese della procedura. L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo.

Se depositata tempestiva istanza da parte dell'aggiudicatario, dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c.

Ove non sia stata avanzata per tempo la richiesta di cui sopra, sarà possibile all'acquirente agire in via esecutiva a propria cura e spese per ottenere il rilascio dell'immobile nelle forme ordinarie di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., con il necessario ministero di difensore, facendo valere il decreto di trasferimento quale titolo esecutivo per il rilascio stesso.



- j. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico.

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

* * * * *

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico unitamente ai suoi allegati mediante le modalità indicate dal Giudice dell'Esecuzione al momento del conferimento della delega.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> inserzione Nr. NRPVP è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

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@sovemo.com.

Genova, 23 novembre 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 – LEGGEN° 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 _____
cell. _____ email _____
stato civile _____
in regime di _____ dei beni
con _____
nato/a a _____ il _____
codice fiscale _____

CHIEDE

di partecipare alla vendita dei beni di cui alla procedura indicata in epigrafe che si espletterà il giorno __09/02/2022__ alle ore _14:00_ presso il Tribunale di Genova, piano 3°, aula 46

OFFRE

la somma di
€ _____ / _____ (_____ / _____)
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 "Tribunale di Genova Esec. Imm. N. 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 23/11/2021;
- 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)