



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura esecutiva R.G.E. n. 827/2017**

**C.I.S.S.A.C.A. / IMMOBILIARE CHIARETTA SRL**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA**

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Pietro Spera ha delegato il sottoscritto professionista, avv. Gherardo Crucitti, con studio in Genova, piazza Borgo Pila n. 39 (Corte Lambruschini Torre B), C.F. CRCGRR7-4L07D969V, a procedere alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato, di seguito descritto:

Lotto unico: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, via Giacomo Filippo Porrata 37/13 (già via Prà 62C/13), posta al piano primo secondo (3° fuori terra).

L'unità immobiliare si compone di ingresso, cucina, n. 2 vani utili, servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e terrazzo.

Identificativi catastali: l'appartamento è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti identificativi: sezione PRA, foglio 12, particella 1164, sub. 13, Z.C. 2, categoria A/3, classe 5, vani 4, superficie catastale mq 66, rendita catastale € 475,14 via Prà n. 62C/13 piano 3.

Confini:

L'immobile abitativo confina:

*a nord:* appartamento int. 18

*a est:* muri perimetrali prospicienti distacco su Via de Mari;

*a ovest:* vano scale e appartamento int. 14;

*a sud :* appartamento int. 14

Disponibilità del bene: libero.

Accertamento conformità urbanistico – edilizia e catastale:

**Indagine urbanistica e vincoli**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore in data 03/12/2015, l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in **zona AC-IU** “*ambito di conservazione dell'impianto urbanistico*” (v. estratto cartografico e stralcio delle NTA del PUC).

VINCOLI di cui al D.Lgs 42/2004

Tutela culturale/monumentale: l'immobile non è soggetto a tutela.

Tutela paesaggistica: l'immobile ricade in area soggetta a tutela vincolo bellezza d'insieme

**Indagine edilizia**

In data 28/04/2018 è stata presentata istanza a sensi L. 241/90 di accesso agli atti amministrativi depositati presso il Comune di Genova Servizio Edilizia Privata.

Dall'archivio informatico del Comune di Genova - Edilizia Privata risulta quanto segue.

L'edificio civico 37 di via Giacomo Filippo Porrata (già Via Pra' 62C/13) è stato edificato sulla base del progetto rubricato con il n. 342/1958.

Con comunicazione dell'11/06/2018 inviata via e-mail il Comune rendeva noto che *“al momento la pratica in oggetto risulta non disponibile in quanto non reperibile, fermo restando l'impegno dell'Ufficio scrivente nella ricerca dello stesso”*.

Pertanto, non potendo confrontare gli elaborati progettuali con lo stato attuale dei luoghi, non è possibile riferire in merito alla regolarità urbanistica del bene.

#### **Abitabilità**

L'edificio civico 37 di Via Giacomo Filippo Porrata (già Via Pra' 62C/13) è stato dichiarato abitabile con Decreto n. 433 del 22/03/1961.

#### **Attestato di Prestazione Energetica**

L'immobile dispone di regolare Attestato di Prestazione Energetica n. 32120 del 18/07/2018, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del perito nominato, arch. Monica Viale, in data 28 settembre 2018 pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – cui si rimanda a far parte integrante del presente avviso.

#### **Vincoli giuridici:**

Sulla base del certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Genova-Territorio il 14/01/2018 prot. n.GE1868, prodotto in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico degli immobili oggetto di stima.

- Nota di trascrizione RP 17048 del 27/11/1961 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Moro di Genova Rep. 19136 del 06/11/1961.

- Nota di trascrizione RG 1058 RP 802 del 14/01/2002 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Fulcheris di Biella Rep. n. 56940 del 02/01/2002.
- Nota di iscrizione RG 24543 RP 4258 del 28/07/2017 dell'ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dalla Corte di Cassazione Rep. n. 16295 del 04/08/2016.
- Nota di trascrizione RG 1009 RP 753 del 11/01/2018 dell'atto di pignoramento immobiliare del 19/10/2017 Rep. n. 9435 emesso dal Tribunale di Genova.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato,

premessò

- che il Giudice dell'esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e ha disposto procedersi con la modalità della vendita telematica sincrona mista;
- che conseguentemente gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su un supporto cartaceo che su un supporto telematico;

FISSA

la **vendita** per il giorno **24 novembre 2021 alle ore 12:00** presso l'aula sita in Genova, piazza Portoria 1, aula 46 (terzo piano) al prezzo di **Euro 67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/00);

AVVISA

che saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara,

**offerte non inferiori** ad un quarto rispetto agli importi sopra indicati e dunque ad **Euro 50.625,00**.

\*\*\*\*\*

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

Chi può presentare l'offerta: le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e dai soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo studio del professionista delegato in Genova, piazza Borgo Pila n. 39 entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita e dunque **entro le ore 12 del 23 novembre 2021** previo appuntamento.

Come presentare l'offerta: l'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato presso lo studio del professionista delegato e, a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione od annotazione al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), del nome del professionista delegato e della data della vendita.

Che cosa deve contenere l'offerta: l'offerta, su cui va apposta una marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

1) l'indicazione delle generalità complete dell'offerente unitamente alla copia di un documento di identità valido e non scaduto; dei suoi recapiti telefonici e, possibilmente, l'indicazione dei suoi indirizzi e-mail e P.E.C.; l'indicazione del codice fiscale e/o partita IVA; l'indicazione dell'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali

e, nell'ipotesi di persona coniugata, del regime patrimoniale prescelto e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; mentre, se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; in caso di offerta presentata per conto ed in nome di una società, ad essa dovrà essere allegata la visura CCIAA e dovrà contenere l'indicazione dei poteri conferiti all'offerente unitamente ai suoi documenti ed a quelli del legale rappresentante se diverso e non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

2) i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore a quello minimo sopra indicato e dunque ad **Euro 50.625,00**;

4) l'indicazione del termine, mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale, per il pagamento del saldo prezzo e delle imposte, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

5) un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato a "*Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 827/2017*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

#### SI AVVISA

– che il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei

termini qui indicati preclude la partecipazione all'asta;

- che l'offerta presentata è irrevocabile;
- che, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente dev'essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà poi la vendita.

Come partecipare alla gara: gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente oppure a mezzo di un avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo di un procuratore speciale munito di procura notarile da prodursi all'apertura dell'asta.

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara; tuttavia, anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà all'aggiudicazione se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decida di partecipare alla gara.

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

Il giorno **24 novembre 2021 alle ore 12:00** e seguenti, presso l'aula sita in Genova, piazza Portoria 1, aula 46 (terzo piano), il professionista delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Offerte valide: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso – e dunque ad **Euro 67.500,00** (**sessantasettemilacinquecento/00**) – o comunque pari o superiori ad **Euro 50.625,00** (**cinquantamilaseicentoventicinque/00**), presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara e dunque entro le ore 12 del 9 novembre 2021, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

Offerte inefficaci: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine di cui sopra od inferiori ad **Euro 50.625,00** (cinquantamilaseicentoventicinque/00, oppure prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di presenza di una sola offerta: se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di **Euro 67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/ /00), la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di **Euro 67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/00) ed **Euro 50.625,00** (cinquantamilaseicentoventicinque/00) l'offerta è accolta. Ciò 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.

In caso di presenza di più offerte: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora poi il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **Euro 50.625,00** (cinquantamilaseicentoventicinque/00), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; ciò sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.



La misura minima del rialzo è pari ad Euro 1.000,00 (mille/00).

In caso di aggiudicazione: l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura indicato dal professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine, che gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto, non è prorogabile.

Ulteriori informazioni:

- in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare, entro lo stesso termine del prezzo, l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) così determinata:
  - Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00;
  - Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00;
  - Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00;

- il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%);
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà comunque quello indicato nell'offerta in busta chiusa;
  - l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
  - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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. 22.01.18 n. 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 del bene;
  - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza

titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata su richiesta del professionista delegato e a cura del custode giudiziario, con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario;

– ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23, che provvederà a depositare, unitamente all'estratto-conto e al decreto di trasferimento.

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

Per visitare gli immobili:

le visite degli immobili possono essere prenotate dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <http://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://pvp.giustizia.it> oppure contattando, anche per eventuali maggiori informazioni, il custode giudiziario SO.VE.MO. s.r.l., i cui recapiti sono i seguenti: tel. 0105299253, e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) e [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)

È fatta avvertenza che tutte le attività che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

**REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA  
CON MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori

dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita e dunque **entro le ore 12 del 23 novembre 2021** mediante l'invio all'indirizzo P.E.C. del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Registrazione al portale per la vendita telematica e predisposizione ed invio dell'offerta: per partecipare alle aste telematiche i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come *ivi* descritto nel "manuale utente". L'accesso al portale Ministeriale delle vendite pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita; in particolare, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, il soggetto interessato deve dare esplicito consenso al trattamento dei suoi 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 potrà poi proseguire con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica; in particolare l'utente dev'essere in possesso di una propria P.E.C. ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2015 lett. m) e comma IV o V; il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento della sua 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; prima di concludere la presentazione dell'offerta l'offerente dovrà infine obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (e cioè la stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta, per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se:

- perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e dunque ad Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00);
- l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Versamento della cauzione: per essere ammesso alla vendita telematica ciascun concorrente deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta; il versamento della cauzione va effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a *PROC. ES. IMM. TRIB. GENOVA R.G.E. N. 827/2017*, IBAN 10Q033320140000000961508, con la causale "*PROC. ES. IMM. RGE n. 827/2017*"; onde consentire il tempestivo accredito della cauzione su

detto conto il bonifico dev'essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta; il mancato tempestivo e corretto accredito del bonifico è causa di nullità dell'offerta; la copia della contabile del versamento dev'essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Assistenza: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il *call-center* al numero 058620141 dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Partecipazione alle operazioni di vendita: almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) invierà all'indirizzo P.E.C. indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali, lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente; in caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente avanti al professionista delegato; la gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato, al termine dell'apertura delle

buste, a tutti gli offerenti, *on-line* e presenti personalmente, ammessi alla gara; tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto; la gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on-line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Come partecipare alla gara:

- l'offerta è irrevocabile;
- l'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana;
- gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente oppure a mezzo di un avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo di un procuratore speciale munito di procura notarile, da prodursi all'apertura dell'asta;
- la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara; tuttavia, anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà all'aggiudicazione se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decida di partecipare alla gara; in caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se *off-line*.

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

Il giorno **24 novembre 2021 alle ore 12:00** e seguenti, presso l'aula sita

in Genova, piazza Portoria 1, aule 46 (terzo piano), il professionista delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute, sia cartacee che telematiche.

Offerte valide: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso – e dunque ad Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00) – o comunque pari o superiori ad Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00), presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara e dunque entro le ore 12 del 9 novembre 2021, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Offerte inefficaci: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori ad Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00).

In caso di presenza di una sola offerta: se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base di **Euro 67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/00), la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di **Euro 67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/00) ed **Euro 50.625,00** (cinquantamilaseicentoventicinque/00) l'offerta è accolta. Ciò 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.

In caso di presenza di più offerte: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora poi il prezzo offerto



all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita; ciò sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad Euro 1.000,00 (mille/00).

In caso di aggiudicazione: l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura indicato dal professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine, che gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto, non è prorogabile.

Ulteriori informazioni:

- in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare entro lo stesso termine del prezzo l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal professionista delegato e da versarsi;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare una quota del costo di

trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) così determinata:

- Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00;
- Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00;
- Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00;  
il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%);
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà comunque, quello indicato nell'offerta;
- l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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. 22.01.18 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – *ivi* compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

– l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà effettuata su richiesta del professionista delegato e a cura del custode giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell’aggiudicatario;

– ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all’aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23, che provvederà a depositare unitamente all’estratto conto ed al decreto di trasferimento;

– per tutto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Per visitare gli immobili:

le visite degli immobili possono essere prenotate dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <http://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; oppure contattando, anche per eventuali maggiori informazioni, il custode giudiziario, i cui recapiti sono i seguenti: SO.VE.MO. s.r.l. tel. 0105299253, e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) e [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)

Per tutto quanto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Genova, 24 Settembre 2021

Il professionista delegato

Avv. Gherardo Crucitti