



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**IV AVVISO DI VENDITA**  
**Avviso Di Vendita Immobiliare Mediante**  
**Procedura Competitiva Sincrona Mista**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. N. 823/2018**

\* \* \* \* \*

**PREMESSO**

- Il Giudice dell'esecuzione Dott. R. Bonino, ha delegato le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Monica Zaffaina con studio in Genova Via Cesarea 2/44 (Tel. 010 530071 – Fax 010 5848660) nel procedimento suindicato;
- che con ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

**AVVISA**

che nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1), aula 46 piano III, sarà posto in vendita con modalità “SINCRONA MISTA” il seguente immobile.

**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà** della seguente unità immobiliari:

quota dell'intero della piena proprietà di **appartamento** in Comune di Genova, Piazza Luigi Settembrini 4 interno 14, piano 7, composto da: ingresso/soggiorno, due camere, bagno, 1 locale ripostiglio annesso bagno, cucina, 1 locale studio e un disimpegno, per una superficie commerciale di circa mq. 119.

**Dati catastali:** L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez SAM, Foglio 44, Particella 246, subalterno 18, Zona Censuaria 3, Categoria A/4 – Classe 5 – Vani 6, superficie catastale 119 mq – R.C. € 511,29.

**Confini:**

nord: tramite muro perimetrale esterno, verso distacco con altro edificio;  
est: tramite muro perimetrale esterno, verso distacco con altro edificio;



## TRIBUNALE DI GENOVA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

sud: tramite muro perimetrale esterno, verso P.zza L. Settembrini;

ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altri appartamenti e vano scala.

**Stato di possesso:** L'immobile al momento del sopralluogo eseguito dal perito stimatore risultava occupato dagli esecutati.

**Regolarità edilizia:** Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU, Dott. Arch. Massimiliano Bisso datata 23/04/2019, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Certificazione energetica:** l'immobile immobiliare è dotato di attestato di prestazione energetica n. 07201914955 valido fino al 16/04/2029.

### FISSA

**DATA E ORA DI VENDITA: Martedì 12 Aprile 2022, ore 15.30.**

**PREZZO BASE: Euro 35.859,37 (Euro Trentacinquemilaottocentocinquantanove/37)**

**OFFERTA MINIMA:** L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad 1/4) è fissata in Euro 26.894,53 (Euro Ventiseimilaottocentonovantaquattro/53) .

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** Euro 1.000,00 (mille/00).

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

**come partecipare alla vendita:**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12.00 del giorno feriale antecedente la gara**, previo appuntamento.
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità



## TRIBUNALE DI GENOVA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:** L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:
  1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
  2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 60 giorni mai prorogabile.
  5. la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
  6. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Tribunale di Genova - RGE 823/2018"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.
- si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.
- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c.. .



## TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- **COME PARTECIPARE ALLA GARA:** Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
  - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute nel giorno, all'ora e nel luogo sopra indicati.
  
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima di acquisto, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni 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, od inferiori all'offerta minima di acquisto o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
  
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa è senz'altro accolta;  
se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta e l'offerta minima di acquisto, l'offerta è accolta salvo che:

  1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
  
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

**Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.**

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima di acquisto, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e



## TRIBUNALE DI GENOVA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

- **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Detto termine non è prorogabile.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:** Si precisa inoltre che:

- 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'imposta di registro, le imposte ipo-catastali e l'IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato dovranno essere versate dall'aggiudicatario entro il termine del versamento del saldo prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una quota, liquidata dal G.E., del costo di trasferimento del bene, sulla base dei parametri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 227 del 15/10/2015, entrato in vigore dal 10 marzo 2016;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di



## TRIBUNALE DI GENOVA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, 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 centovesimo 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;

- 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.

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

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

#### **• REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite



## TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione 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. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile 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.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati potranno, alternativamente a quanto previsto al punto precedente, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezionare il lotto di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", provvedere alla compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta"; sarà comunque possibile contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo [help.fallco.it](mailto:help.fallco.it) per assistenza;

- **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE** Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. le cui coordinate sono: IBAN IT69S 03069 11885 100000001972" con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 823/2018 con indicato un "nome di fantasia" Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente 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



## TRIBUNALE DI GENOVA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

- ASSISTENZA

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

- PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. **Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.** 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. 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 con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato.
  - Nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1), aula 46 piano III, alla data sopra indicata, 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 base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima di acquisto, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.



## TRIBUNALE DI GENOVA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori all'offerta minima di acquisto, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA** se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta e l'offerta minima di acquisto, l'offerta è accolta salvo che:
  1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo in caso di gara è pari ad Euro 1.000,00-.
- **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

### ULTERIORI INFORMAZIONI

Si precisa inoltre che:

- 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'imposta di registro, le imposte ipocatastali e l'IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato dovranno essere versate



## TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

dall'aggiudicatario entro il termine del versamento del saldo prezzo;

- l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una quota, liquidata dal G.E., del costo di trasferimento del bene, sulla base dei parametri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 227 del 15/10/2015, entrato in vigore dal 10 marzo 2016;
  - il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
  - l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
  - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
  - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, 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;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

\* \* \* \* \*

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.

\* \* \* \* \*

**PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario (**SO.VE.MO S.R.L.**, C.so Europa n. 139 - 16121 - tel. 010 5299253 – fax 010 9998695 – mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com); pec: [sovemoge@legalmail.it](mailto:sovemoge@legalmail.it)). Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre 5 giorni lavorativi prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

FORO COMPETENTE: La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Genova.

● **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sul sito internet [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it);



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- pubblicazione sul sito internet [www.genovaoggiotizie.it](http://www.genovaoggiotizie.it);
- pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Genova [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it);
- pubblicazione sui siti internet gestiti da Manzoni S.p.a. ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it); Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

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

Genova, 27 gennaio 2022

Il Professionista Delegato

(Dott.ssa Monica Zaffaina)