

# TRIBUNALE DI GENOVA

## Sezione VII civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### III AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. N. 57/2019**

Il sottoscritto, Avv. Andrea Lenzo, con studio in Genova, Salita San Matteo 23/7, telefono 010/252321 – 565136, fax 010/2466881, professionista delegato nella procedura esecutiva indicata in epigrafe

#### visti

- ✓ il provvedimento di delega delle operazioni di vendita emesso dal G.E. del Tribunale Civile di Genova, Dott. Balba, in data 30/10/2019, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c., con cui è stato disposto procedersi alla vendita giudiziale con modalità telematica sincrona mista;
- ✓ la conseguente possibilità per gli offerenti di scegliere se procedere a presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- ✓ la nomina a custode dell'immobile pignorato di Sovemo S.r.l. con i compiti conferiti;
- ✓ la perizia estimativa redatta dal CTU, Arch. Paola Bazzani in data 13/8/2019;
- ✓ gli artt. 569 c.p.c. e ss.;

#### rilevato che

- ✓ le aste tenutesi il 6/10/2021, al prezzo base di € 98.384,00, e il 29/3/2022 al prezzo base di € 73.788,00 sono andate deserte;
- ✓ occorre quindi fissare un nuovo tentativo di vendita, a prezzo ribassato del 25% rispetto alla precedente asta;

#### AVVISA

che **il giorno 28 Giugno 2022 alle ore 16:30** nell'aula n. 46 posta al III piano del Palazzo di Giustizia di Genova, Via Portoria 1 avrà luogo la deliberazione sulle offerte sia cartacee che telematiche, per la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona a partecipazione mista ex art. 22 D.M. 32/2015, e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dell'immobile pignorato, come di seguito identificato:

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Sori (GE), Frazione Canepa 36C, posto al piano primo, con ingresso indipendente tramite scala esterna che parte dal giardino di pertinenza, composto da un piccolo ingresso, una grande zona giorno con angolo cottura, zona living e zona pranzo, una camera matrimoniale,

una camera singola e un bagno. Dotato di balcone esposto a sud con vista panoramica e di un'area esterna, organizzata a giardino di proprietà comune del fabbricato. Il bene confina ai quattro lati con muri perimetrali.

**Dati catastali:** censito all'N.C.E.U. del Comune di Sori al F. 15, Mapp. 52, Sub 3, Cat. A3, classe 2, Rendita catastale € 476,43, mq 88, vani 4,5.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato da parte esecutata e deve quindi considerarsi come libero.

**Certificazione energetica:** Indice di Prestazione Energetica Globale 116,83 kwh/mq anno – classe energetica F, come da certificazione energetica in data 31/7/2019.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Paola Bazzani in data 13/8/2019, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. In particolare si segnala che l'immobile è sottoposto a vincolo storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 60 del predetto decreto, gode del diritto di prelazione da esercitarsi a norma di legge. Ai sensi dell'art. 59 c. 3 del D.Lgs. 42/2004, l'aggiudicatario deve provvedere nel termine di 30 giorni a denunciare il decreto di trasferimento al competente Soprintendente del luogo dove si trova il bene. La denuncia dell'atto che trasferisce la proprietà deve contenere i dati e le indicazioni di cui al c. 4 dell'art. 59 sopra citato. La prelazione può essere esercitata nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 D. Lgs. 42/2004.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Per eliminare l'irregolarità occorre presentare pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Come risulta dall'atto di provenienza, la scala esterna per l'accesso agli appartamenti posti in piano primo e secondo, in comproprietà ai medesimi, è gravata da servitù di passo in favore delle due unità immobiliari.

L'edificio è sito in zona EN del PRG vigente.

L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985. La costruzione è antecedente all'1/9/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Presso il Comune di Sori risultano i seguenti progetti:

-licenza di costruzione 39/1972 per la realizzazione di un'unica unità abitativa su due piani;

- concessione edilizia in sanatoria 159/1992 relativa a lavori di realizzazione di una superficie ed un volume abitabile, ottenuti con la copertura del piano a terrazzo.

L'immobile presenta irregolarità edilizie per il frazionamento in due unità immobiliari e per diversa distribuzione delle tramezze interne.

La suddetta perizia è disponibile sul Portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genova.oggnotizie.it](http://www.genova.oggnotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) nonché presso il Custode So.Ve.Mo S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova custode.

**Prezzo base: € 55.341,00** (euro cinquantacinquemilatrecentoquarantuno/00).

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto di tale prezzo.

**Offerta minima** ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.: € **41.505,75** (euro cinquantunomilacinquecentocinque/75).

Le offerte valide, cartacee e/o telematiche, inferiori al prezzo base ma non oltre un quarto saranno prese in considerazione solo se non siano state presentate istanze di assegnazione o se il delegato ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva. In presenza di più offerte, cartacee e/o telematiche, sia pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non di oltre un quarto, gli offerenti presenti online o personalmente saranno immediatamente invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in € **1.000,00**.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

\*\*\* \*\*

La gara si svolgerà, come sopra indicato, nelle forme dell'asta sincrona mista presso l'aula 46 sita al III piano del Palazzo di Giustizia di Genova, in Piazza Portoria 1, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti. A meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara, ovvero una diversa forma per le

modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica – asta asincrona). In tal caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. **Sarà pertanto preciso onere dei Partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto sono indicate nei nel regolamento sotto riportato.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato.

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c. si precisa altresì che maggiori informazioni anche in riferimento alle generalità dell'esecutato possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Per ulteriori informazioni e per prendere visione dell'immobile rivolgersi al custode Sovemo S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 – Genova (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 – email: [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com) – sito: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com)).

Genova, 29 Aprile 2022

Il professionista delegato

Avv. Andrea Lenzo

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO**

### **SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

1. Le offerte possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita.
2. Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Avv. Andrea Lenzo, in Genova, Salita San Matteo 23/7, tel. 010/252321 – 010/565324, entro le ore 12:00 del giorno 27/6/2022, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

3. L'offerta di acquisto dovrà essere redatta secondo le seguenti indicazioni:
  - a) l'offerta dovrà contenere il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
    - se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;
    - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
    - se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
    - se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti, nonché le firme di tutti ovvero l'offerta potrà essere firmata da uno solo di essi ma in tal caso dovrà allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto firmatario che avrà l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;
  - b) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
  - c) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.;
  - d) l'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il

versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;

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

f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora l'offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale, dovrà indicare il codice identificativo rilasciato dall'Autorità del Paese di residenza (art. 12 c. 2 D.M. 32/2015);

g) l'offerta dovrà altresì contenere:

- i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia della stessa;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4. All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente (oltre agli ulteriori documenti sopra indicati) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. Trib. GE 57/2019**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. Tale importo verrà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione. 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.
5. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c..

6. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato per ciascun lotto e, comunque, pari o superiori all'offerta minima sopra indicata, presentate entro le ore 12 del giorno feriale antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
7. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori all'offerta minima sopra indicata per ciascun lotto o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
8. Si procederà all'apertura delle buste, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Gli offerenti potranno partecipare personalmente o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun'altro presente decide di partecipare alla gara.
9. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
10. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ma non di oltre un quarto, l'offerta è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione o 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.
11. In caso di pluralità di offerte valide, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma in misura non superiore ad un quarto, non si farà luogo

alla vendita qualora il delegato 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 e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

12. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro/IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (ovvero € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000, € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000 e 500.000 ed € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000, il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

13. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno circolare o bonifico bancario, purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

Il predetto termine di versamento del saldo prezzo, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

14. L'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41.5 D.Lgs. 385/93);

15. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra, l'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario, nel termine di versamento del saldo prezzo sopra indicato, della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41.4 D.Lgs. 385/93). In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..



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

## **17. REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO**

### **SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

18. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno 27/6/2022 mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

20. L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "*Offerta telematica*" messo a disposizione del Ministero della Giustizia e presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, Registrazione al portale per la vendita telematica e predisposizione ed invio dell'offerta - procedendo come descritto nel "*Manuale Utente*". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta è possibile tramite la scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il soggetto interessato—prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – dovrà dare il consenso al trattamento dei propri dati personali. Una volta prestato il consenso, l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni del lotto in vendita precedentemente selezionato.

21. L'utente procede con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta indicando gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o comma V dell'art. 12 DM 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi inserire l'offerta e il termine di pagamento, indicando 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.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere con la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (stringa

alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale (attualmente pari ad € 16,00), che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "pagamento di bolli digitali".

22. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente oltverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M.32/2015.
23. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.
24. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che, con la relativa documentazione, sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata dallo stesso in modo segreto.
25. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:
  - a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
    - se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;
    - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
    - se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti, nonché le firme di tutti ovvero l'offerta potrà essere firmata da uno solo di essi ma in tal caso dovrà allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto firmatario che avrà l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

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

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

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

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

f) nel caso di soggetto cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno valido, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora l'offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale, dovrà indicare il codice identificativo rilasciato dall'Autorità del Paese di residenza (art. 12 c. 2 D.M. 32/2015);

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

h) l'offerta dovrà altresì indicare:

- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia della stessa;
- l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

26. Per essere ammesso a partecipare alla vendita telematica, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“Proc. Esec. Trib. GE 57/2019”** al seguente IBAN **IT39Q010050140000000009281** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale *“Proc. esec. Trib. Ge 57/2019, lotto unico, versamento cauzione”*, dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. Copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Tale importo verrà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l'offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione. Si avvisa altresì 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.

27. Le offerte pervenute saranno quindi considerate valide se pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque, pari o superiori all'offerta minima sopra indicata, presentate entro le ore 12 del giorno feriale antecedente la gara e con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
28. Saranno invece considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori all'offerta minima sopra indicata per ciascun lotto o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
29. ASSISTENZA: Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una email al gestore della pubblicità all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call center al numero 058620141 dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.
30. Partecipazione alle operazioni di vendita: Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.
31. Partecipazione alla gara: Si procederà all'apertura delle buste cartacee, unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.
- Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo di procuratore legale ex art. 579 – 580 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.
32. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la migliore e nessun'altro presente decide di partecipare alla gara.
33. In caso di una sola offerta, se questa è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo ma in misura di non oltre un quarto, l'offerta è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione o 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.

34. In caso di pluralità di offerte valide, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara); nel caso in pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma in misura di non oltre un quarto, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato 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 e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.
35. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, entro il terzo giorno successivo.
36. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (dedotta la cauzione) unitamente al fondo spese necessario al pagamento degli oneri fiscali (imposta di registro/IVA) nonché una quota del costo di trasferimento del bene nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (ovvero € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000, € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000 e 500.000 ed € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000, il tutto oltre IVA al 22% e CPA al 4%), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.
37. Il versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura mediante assegno circolare o bonifico bancario, purchè le somme pervengano nella effettiva disponibilità della procedura entro il termine indicato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

Il predetto termine di versamento del saldo prezzo, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

38. L'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41.5 D.Lgs. 385/93);
39. Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra, l'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario, nel termine di saldo prezzo sopra indicato, della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41.4 D.Lgs. 385/93). In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
40. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere la relativa dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la necessaria documentazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

### **Condizioni della vendita**

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a solo titolo esemplificativo, 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- 2) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L 47/1985 come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri fiscali.
- 4) 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 cpc), 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 dall'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 cpc. 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 art. 605 cpc ss. con il necessario ministero di un difensore, facendo valere il decreto di trasferimento quale titolo esecutivo per il rilascio stesso.
- 5) La metà del compenso del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale è a carico dell'aggiudicatario, così come ogni onere fiscale derivante dalla vendita.
- 6) Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.
- 7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- 8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e a richiedere all'aggiudicatario il



versamento delle stesse unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti, differenti sul conto della procedura.

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

10) Le visite all'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, sia per maggiori informazioni che per visitare l'immobile contattare il custode ai recapiti sopra indicati.

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