

OLGA RUSSO
Dottore Commercialista
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89
e.mail: olga.russo@studiobenzi.com
pec: olga.russo@pec.commercialisti.it



**AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA**
Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 26/2016

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Olga Russo con studio in Genova, Via Ippolito d'Aste 3/11 sc. Ds.

DISPONENDO

- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.;
- visto l'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato ex art 568 c.p.c., Ing. Massimo Galli, in data 9 maggio 2017 ed allegato al presente avviso di vendita a cui si rinvia;
- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 6 agosto 2018;
- considerato che è andato deserto il primo tentativo di vendita tenutosi in data 29 gennaio 2019;
- considerato che durante il secondo tentativo di vendita, tenutosi in data 17 settembre 2019, sono stati aggiudicati i lotti C, D e H;
- considerato che durante il terzo tentativo di vendita, tenutosi in data 30 gennaio 2019, sono stati aggiudicati i lotti E, F, G ed I;
- considerato che durante il quarto tentativo di vendita, tenutosi in data 14 ottobre 2020, sono stati aggiudicati i lotti A e B;
- considerato che è andato deserto il quinto tentativo di vendita tenutosi in data 25 maggio 2021 per i lotti L, M e O;
- considerato che durante il sesto tentativo di vendita, tenutosi in data 30 novembre 2021, è stato aggiudicato il lotto O;
- considerato che sono andati deserti il settimo e l'ottavo tentativo di vendita che si sono tenuti rispettivamente in data 31 maggio 2022 e in data 15 novembre 2022 per i lotti L e M;
- viste le Disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova n. 16 del 6 agosto 2021, n. 20 del 27 settembre 2021, n. 21 - 23 - 24 del 4 novembre 2021, n. 12 del 17 ottobre 2022 consultabili sul sito web del Tribunale di Genova;

di procedersi alle operazioni di vendita dei compendi pignorati dei lotti non ancora aggiudicati come appresso descritti.

* * * * *

Descrizione degli immobili:

LOTTO L:

Appartamento posto al piano secondo dell'edificio sito in frazione Borgo Fornari e più precisamente lungo la strada di fondovalle di collegamento tra il centro abitato di Ronco Scrivia e Busalla, Corso Trento e Trieste civ. 123 (già civico 59) int. 2.

L'unità immobiliare è composta da sei vani, una latrina con accesso da una loggia, un disimpegno e due ripostigli in corrispondenza del vano scala comune.

L'ingresso avviene direttamente sul vano principale da cui si disimpegnano gli altri vani.

L'appartamento è dotato di un terrazzo e di una piccola loggia.

Allo stato attuale l'immobile appare come disabitato da molti decenni e si trova in uno stato tale da non poter essere abitato; occorre inoltre realizzare il bagno in quanto è presente un locale latrina senza sanitario. Quasi tutti i vani sono privi di pavimento ed in alcuni i controsoffitti sono crollati.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 135,00; la superficie netta è pari a mq. 98,55.

Confini:

L'appartamento, partendo da Nord/Est e procedendo in senso orario, confina con:

- Vano scala comune, altro appartamento e distacco con edificio residenziale;
- Corso Trento e Trieste;
- Distacco su edificio residenziale;
- Distacco su verde.

Dati catastali:

[Rif.to allegato LA alla Perizia]

Cespite censito al Catasto Fabbricati del comune di Ronco Scrivia, Provincia di Genova: foglio 28, particella 343, subalterno 3, categoria A/5, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 139 mq, Rendita catastale € 361,52.

Stato di occupazione dei beni:

[Rif.to punto 4 pag. 35 della Perizia]

L'immobile risulta non utilizzato, come indicato in perizia a pag. 35 e come anche confermato dal Custode Giudiziario So.Ve.Mo Srl.

Custode giudiziario:

So.Ve.Mo SRL— quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti) gravanti sul bene oggetto di esecuzione nel rispetto delle vigenti norme di legge, come anche dettagliatamente elencate a pagina 56 e successive dell'allegata perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto esposto nell'elaborato peritale.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:

[Il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del CTU Ing. Massimo Galli ed in particolare si rinvia al punto 7 pag. 35 della perizia e allegato L8 e L9 alla stessa]

Si precisa ulteriormente che, come indicato in perizia, la situazione attuale dell'appartamento corrisponde alla situazione rappresentata nella planimetria catastale del 26/04/1989 a firma dell'arch. Alberto Callero.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] 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:

[Rif.to allegato L10 alla Perizia]

Indice di Prestazione Energetica Globale EP_{gl,area} 239,71 kWh/mq anno classe energetica G, come riportato nella certificazione energetica n. 07201718180 datata 05/05/2017 redatta dalla Certificatrice Arch. Pittaluga Barbara.

LOTTO M:

Appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un edificio composto da quattro piani fuori terra sito in frazione Borgo Fornari e più precisamente lungo la strada di fondo valle di collegamento tra il centro abitato di Ronco Scrivia e Busalla, Corso Trento e Trieste civ. 123 (già civico 59) int. 4.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è composta da un vano principale ed un vano secondario e si presenta allo stato grezzo; sono evidenti i segni della demolizione delle tramezze ed il rifacimento della copertura. Non sono presenti le finestre e le bucaie presentano le sole persiane.

Completano l'appartamento un terrazzo in corrispondenza dell'ingresso, un balcone di collegamento al civico 123 di Corso Trento Trieste ed una cantina che non è stato possibile individuare.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq. 112,00.

Confini:

L'appartamento, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con:

- Via Spinola;

- Corso Trento e Trieste;
- edificio residenziale in aderenza;
- distacco su verde.

Custode giudiziario:

So.Ve.Mo SRL— quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com.

Dati catastali:

[Rif.to allegato M1 alla Perizia]

Cespite censito al Catasto Fabbricati del comune di Ronco Scrivia, Provincia di Genova: foglio 28, particella 338 subalterno 4 e particella 343 subalterno 5, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 107,00 mq, Rendita catastale € 303,68.

Stato di occupazione dei beni:

[Rif.to punto 4 pag. 35 della Perizia]

L'immobile risulta non utilizzato, come indicato in perizia a pag. 35 e come anche confermato dal Custode Giudiziario So.Ve.Mo Srl.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti) gravanti sul bene oggetto di esecuzione nel rispetto delle vigenti norme di legge, come anche dettagliatamente elencate a pagina 56 e successive dell'allegata perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto esposto nell'elaborato peritale.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:

[Il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del CTU Ing. Massimo Galli ed in particolare si rinvia al punto 7 pag. 41 e seguenti della perizia e allegato M6 e M7 alla stessa]

Si rinvia a quanto indicato alle pagine 41 e seguenti dell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita ed ai relativi allegati.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] 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:

[Rif.to punto 8 pag. 42 della Perizia]

La certificazione energetica non è stata eseguita in quanto si rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. ai sensi dell'appendice "A" delle linee guida D.M. 26/06/2015 in quanto l'immobile non è riconducibile alla definizione di edificio ai sensi del D. Lgs 192/05, lettera a) dell'articolo 2.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia redatta dal CTU Ing. Massimo Galli pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggiotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale, si ribadisce, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

* * * * *

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, provvedere a presentare offerte e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita.

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **18 aprile 2023** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, alle ore **14,30**, nell'ordine di seguito esposto:

- **LOTTO L: euro 3.904,40**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **euro 2.928,30** (come da condizioni sotto riportate).
- **LOTTO M: euro 2.703,05**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **euro 2.027,29** (come da condizioni sotto riportate).

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta.

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 a tutti gli offerenti on line ed a quelli presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista una volta conclusa l'apertura delle buste. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di **un (dicasi 1) minuto**.

La misura minima di ciascun rilancio è pari a **euro 500,00**.

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

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.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 C.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

SI SEGNALE CHE

la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "*sincrona mista*" presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno a quell'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano altri provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della gara (es. presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata); ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (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 direttamente il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo". (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it)

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' CARTACEA
CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

▪ **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.**

L'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.

Le offerte di acquisto per ciascun lotto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non sono ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico) entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente l'udienza fissata per la vendita (con l'esclusione del sabato e quindi entro il 17/4/2023).

L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana.

La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta d'acquisto implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.

▪ **COME PRESENTARE L'OFFERTA.**

Le offerte per ciascun lotto 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 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 -, del nome del Professionista delegato e della data della vendita. Nella stessa busta dovrà essere già inserita la copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale.

▪ **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.**

L'offerta per ciascun lotto **in marca da bollo da euro 16,00** dovrà riportare:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), recapito telefonico, indirizzo e-mail, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di

identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti.

Nel caso in cui gli offerenti non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (la cui delega potrà essere sottoscritta anche con firma digitale ed inoltrata a mezzo posta elettronica certificata).

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo i casi sopra precisati, 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.

3. I dati identificativi del bene immobile (lotto) per i quali l'offerta è proposta;
4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

5. Il termine di pagamento del prezzo per ciascun lotto, che non potrà essere comunque superiore a **120 giorni** mai prorogabile e NON soggetto a sospensione feriale;
6. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida; in mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta. Dovrà essere allegata anche la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.
Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;
7. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.
8. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
9. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato energetico;
10. L'offerente, già nel testo dell'offerta, potrà richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al **"PROCEDURA RE 26/2016"**, 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; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato per eccesso al secondo decimale (es. xxx,516 = xxx,52).

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE POTRA' ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

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 e deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega del medesimo autenticata.

Si precisa che:

- 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 maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **18 aprile 2023** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, alle ore **14,30** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.
- È richiamato il punto 2 sopra esposto per il caso di offerta formulata da più persone congiuntamente

▪ OFFERTE VALIDE: Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita per ciascun lotto e comunque pari o superiori a quanto di seguito indicato per ciascun lotto (prezzo base ridotto di un quarto):

- € 2.928,30 per il Lotto L,
- € 2.027,29 per il Lotto M.

Le offerte per ciascun lotto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara (con esclusione del sabato e quindi entro il **17/4/2023**) con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*"). Il Delegato annoterà data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto. 

▪ OFFERTE INEFFICACI: Saranno considerate inefficaci le offerte presentate per ciascun lotto dopo la scadenza del termine suddetto o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita, e quindi a:

- € 2.928,30 per il Lotto L,
- € 2.027,29 per il Lotto M.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Se l'unica offerta è pari o superiore a:

- € **3.904,40** per il Lotto L,
- € **2.703,05** per il Lotto M,

la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base:

- € 3.904,40 ed € 2.928,30 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto L,
- € 2.703,05 ed € 2.027,29 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto M,

l'offerta sarà 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 PER CIASCUN LOTTO: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

Per ciascun lotto, l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta), dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente della Procedura intestato a "Procedura RE 26/2016", IBAN: IT09 H056 9601 4000 0000 4557 X91, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

Si precisa inoltre che:

- 1) Il termine di 120 giorni di cui sopra non è prorogabile e NON gode della sospensione feriale.
- 2) Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il FONDO SPESE occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.
- 3) Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti, si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments) il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura.

4) Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- a. 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 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;
- b. Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- c. Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare, per ciascun lotto, l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;
- d. L'aggiudicatario dovrà versare, per ciascun lotto, anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, con le modalità che saranno indicate dal Professionista delegato;
- e. L'aggiudicatario dovrà versare anche, per ciascun lotto, una quota del compenso del Professionista delegato nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, con le modalità che saranno indicate dal Professionista delegato;
- f. Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte per ciascun lotto sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- g. Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista Delegato riferirà al GE per gli opportuni provvedimenti del caso;
- h. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;
- i. La vendita di ciascun lotto 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'eventuale esistenza di 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;

j. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Fermo restando quanto sopra indicato al punto "stato di occupazione del bene", gli immobili vengono venduti liberi e quindi, se occupati dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore. A tal proposito si richiamano le disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova nn. 20 e 23 del 2021, consultabili anche sul sito web del Tribunale di Genova;

k. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita di ciascun lotto sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a liquidare le imposte come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;

l. Le eventuali spese di amministrazione di ciascun lotto dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..

Si segnala che il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

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

* * * * *

PER VISITARE GLI IMMOBILI

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita, contattare direttamente il Custode giudiziario: **So.Ve.Mo Srl Istituto Vendite Giudiziarie**, Corso Europa 139 Genova, tel. **010 5299253**.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

Le offerte telematiche di acquisto per ciascun lotto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 di DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita** (e quindi entro il 14/04/2023) mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero 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.

▪ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

▪ COME PRESENTARE L'OFFERTA: REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO.

- 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 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 a cui ricevere eventuali comunicazioni. 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; se 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 (vedi paragrafo "*deposito del versamento cauzionale*"). 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta per ciascun lotto deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32/2015 tra cui:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare anche copia del documento identificativo e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'offerente e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti; dovrà essere allegata copia della procura speciale notarile a favore del soggetto che opera a nome e per conto degli altri.

In tutti gli altri casi non è, invece, richiesta la formalizzazione dell'incarico ricevuto dal presentatore.

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc; nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo quando sopra, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra indicato.

3. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
4. I dati identificativi del bene immobile (lotto) per il quale l'offerta è proposta;
5. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
6. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a **120 giorni** mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.
7. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato

dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015);

8. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, la specifica indicazione che il bonifico è realizzato con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments);

9. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10. 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;

11. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima e del certificato energetico.

▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare: l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario** sul conto le cui coordinate sono: "Procedura RE 26/2016", IBAN: IT09 H056 9601 4000 0000 4557 X91 con la seguente causale: *Versamento cauzione Es. Imm. RGE 26/2016 lotto xxx*, con l'indicazione di un "nome di fantasia".

Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato per eccesso al secondo decimale (es. xxx,516 = xxx,52).

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

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

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

▪ ASSISTENZA.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 oppure al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

▪ 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

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 un (dicasi 1) 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'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.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente 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 decide di partecipare alla gara.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari il prima possibile, al netto degli eventuali oneri bancari, con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.
- Il giorno **18 aprile 2023** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, alle **ore 14,30** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente 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 di vendita per ciascun lotto e comunque pari o superiori a quanto di seguito indicato per ciascun lotto (prezzo base ridotto di un quarto):

- € 2.928,30 per il Lotto L,
- € 2.027,29 per il Lotto M.

▪ Le offerte per ciascun lotto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e **quindi entro il 14/04/2023**) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo “*versamento del deposito cauzionale*”).

▪ OFFERTE INEFFICACI: Saranno considerate inefficaci le offerte presentate per ciascun lotto dopo la scadenza del termine suddetto o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita, e quindi a:

- € 2.928,30 per il Lotto L,
- € 2.027,29 per il Lotto M.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Se l'unica offerta è pari o superiore a:

- € 3.904,40 per il Lotto L,
- € 2.703,05 per il Lotto M.

la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base:

- € 3.904,40 ed € 2.928,30 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto L,
- € 2.703,05 ed € 2.027,29 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto M,

l'offerta sarà 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 PER CIASCUN LOTTO: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 500,00

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

Per ciascun lotto, l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta), dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di

decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente della Procedura intestato a “Procedura RE 26/2016”, IBAN: IT09 H056 9601 4000 0000 4557 X91, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

Si precisa inoltre che:

- 1) Il termine di **120 giorni** di cui sopra non è prorogabile e NON gode della sospensione feriale.
- 2) Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura e con le modalità che verranno indicate dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.
- 3) Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti, si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments) il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura.
- 4) Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- a. 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 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;
- b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- c. Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e nel medesimo termine del versamento del saldo prezzo.
- d. L'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo;
- e. L'aggiudicatario dovrà versare anche, per ciascun lotto, una quota del compenso del Professionista delegato nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo;
- f. Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione;

g. Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista Delegato riferirà al GE per gli opportuni provvedimenti del caso;

h. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

i. La vendita di ciascun lotto 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'eventuale esistenza di 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;

j. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Gli immobili vengono venduti liberi. Fermo restando a quanto sopra indicato al punto "*stato di occupazione del bene*", se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

k. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita di ciascun lotto sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a liquidare le imposte come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;

l. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

Si segnala che il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita, contattare direttamente il Custode giudiziario: **So.Ve.Mo Srl Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299253.**

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

Genova, 7 febbraio 2023

Il Professionista delegato
Dott.ssa Olga Russa