



**DOTT. STEFANO F. GOTTA**  
**Commercialista e Revisore Legale dei Conti**  
**Consulente Tecnico del Giudice**

Piazza della Vittoria, 12/9 ✉ Genova, GE 16121 ✉ Piazzetta Umberto Giordano 4 ✉ Milano, MI 22122  
Telefono: 010/581.778-581.497 ✉ Fax: 010/583.141 ✉ email: stefanofgotta@gmail.com

## **TRIBUNALE DI GENOVA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

### **II esperimento di vendita - BIS**

Il sottoscritto Dott. Stefano F. Gotta, con studio in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9 C.F.: GTTSFN59S22A182Q tel: 010/581778 – 010/581497 – email: stefanofgotta@gmail.com, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cristina Tabacchi ex art. 591 bis c.p.c. in data 15 marzo 2016 nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. 573/2015**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **10 ottobre 2023** nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria, 1 – Piano III – aula 46, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e precisamente:

- **alle ore 14,00** apertura buste lotto n. 1;
- **alle ore 15,00** apertura buste lotto n. 2;
- **alle ore 16,00** apertura buste lotto n. 3.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima**



**modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO N. 1:**

appartamento sito in Genova, Corso Italia 48 interno 2 disposto su due livelli, superficie lorda commerciale di mq 284,00, con annessa cantina, così articolato:

- **Piano primo:** ingresso con doppia porta, salotto, studio, cucina, zona pranzo, bagno con antibagno; locali di disimpegno, ripostigli e armadi, scale che conduce alla quota superiore, con la zona notte.
- **Piano secondo:** ingresso dal vano ex condominiale e accesso riservato da ascensore, scala interna di collegamento tra i due piani dell'appartamento, camera padronale con bagno e antibagno/armadi, seconda camera con annesso bagno e antibagno, terza camera con studio e bagno, salottino/studio con accesso da vano di disimpegno comune.
- **Piano seminterrato:** cantina di mq 25 commerciali, con annesso locale bagno.

### **CONFINI LOTTO N. 1:**

#### **Piano Primo:**

nord: perimetrale su zona condominiale;  
sud: perimetrale su zona condominiale, con spazio di accesso ai box;  
est: perimetrale su zona condominiale;  
ovest: appartamento interno 3 stesso immobile e vano scala.

#### **Piano Secondo:**

nord: perimetrale su zona condominiale;  
sud: perimetrale su zona condominiale, con spazio di accesso ai box;  
est: perimetrale su zona condominiale;  
ovest: appartamento interno 5 stesso immobile e vano scala.

#### **Cantina annessa:**

nord: spazi condominiali e locali tecnici;  
sud: altra cantina priva di denominazione;  
est: corridoio condominiale;  
ovest: perimetrale verso intercapedine.

### **DATI CATASTALI LOTTO N. 1:**

appartamento in Genova, Corso Italia Civ. 48 int. 2 con annessa cantina, piano 1, 2, S1.

Sezione: GEB, foglio: 71, particella: 1052, sub: 12, zona Censuaria: 1, categoria: A/1, classe: 4, consistenza: 15 vani, superficie catastale: mq 281, totale escluse aree scoperte: 273 mq, rendita catastale: € 5.965,08.

**LOTTO N. 2:**

cantina sita in Genova, Corso Italia, 48, ubicata al **Piano seminterrato** di 10 mq commerciali, con annesso locale bagno.

**CONFINI LOTTO N.2:**

a nord: corridoio condominiale;  
a sud: perimetrale su intercapedine;  
ad est: corridoio condominiale;  
ad ovest: cantina annessa all'interno 5.

**DATI CATASTALI LOTTO N.2:**

cantina in Genova, Corso Italia civ. 48, piani S1.

Sezione: GEB, foglio: 71, particella: 1052, sub.: 13, zona censuaria: 1, categoria: C/2, classe: 4, consistenza: 10 mq., superficie catastale: 12 mq., rendita catastale: € 38,73.

**LOTTO N. 3:** locale box sito in Genova, Corso Italia, 48, con accesso dalla zona condominiale comune, di mq.33,00.

**CONFINI LOTTO N. 3:**

a nord: piazzale condominiale di accesso;  
a sud: intercapedine verso Corso Italia;  
ad est: altro box, privo di denominazione;  
ad ovest: box immobile 4) proprietà Buffa e perimetrale su intercapedine.

**DATI CATASTALI LOTTO N. 3:**

autorimessa/box in Genova, Corso Italia civ. 48, piano T.

Sezione: GEB, foglio: 71, particella: 316, sub.: 5, zona censuaria: 1, categoria: C/6, classe: 7, consistenza: 26 mq., superficie catastale: 26 mq., rendita catastale: € 218,87.

**STATO OCCUPAZIONE:**

al momento del sopralluogo eseguito dal perito stimatore l'immobile risultava occupato, con contratto di locazione.

La presente vendita viene effettuata considerando l'immobile libero in quanto il contratto di locazione citato in perizia non è opponibile alla procedura esecutiva né all'aggiudicatario.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

l'immobile è dotato di "Attestato di Prestazione Energetica" n. 22201 del 26/03/2014 scadente il 26/03/2024.

\*\*\* \*\*



**NOTE:**

In data 11 agosto 2016 è stato trascritto il “decreto di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p.” sugli immobili oggetto di vendita costituenti i tre lotti sopra descritti in ragione del 50%.

Successivamente in data 17/09/2020 è stata trascritta la “sentenza di confisca” sugli immobili oggetto di vendita R.P. n. 18825, R.G. n. 25996, Rep. 5551/2015 del 2/11/2016

Con ordinanza ex art. 676 c.p.p. il Giudice dott.ssa Valentina Cingano - Tribunale di Genova Seconda Sezione Penale a seguito di istanza presentata in data 22/11/2022 dal difensore del Delegato alla Vendita Dott. Stefano F. Gotta “(...) *DISPONE la conversione della confisca sul 50% dell’immobile sito in Genova, C.so Italia 48 int. 2 (Sez. GEB, foglio 71, part. 1052, sub. 12, cat. A1, cl. 4), e delle relative pertinenze (Cantina, C.so Italia, civ. 48, piano S1, sez. GEB, foglio 71, part. 1052, sub. 13, zona cens. 1, cat. C/2, classe 4, ed autorimessa, C.so Italia, civ. 48, piano T, sez. GEB, foglio 71, part. 316, sub. 5, zona cens. 1, cat. C/6, calsse 7), disposta con sentenza n. 573/2015 (decreto di sequestro preventivo emesso dal GIP il 11/06/2015, decreto di esecuzione del PM del 2/08/2016), con il 50% dell’ammontare della somma che sarà ricavata dalla vendita esecutiva degli stessi beni, all’esito della procedura immobiliare civile RG 573/2015;*

*SUBORDINA e condiziona l’efficacia della conversione all’esito fruttuoso della vendita ed al previo versamento del 50 % della somma ricavata dalla vendita su di un conto vincolato intestato FUG.*

*Manda alla PG sede, aliquota GUARDIA DI FINANZA, con facoltà di sub delega, per l’esecuzione, che avverrà all’esito della comunicazione, da parte della procedura RG 573/2015 o della parte interessata, dell’avvenuto versamento del 50 % prezzo del suo deposito in un conto vincolato presso il FUG.*

*AUTORIZZA, all’esito della comunicazione dell’intervenuto versamento del 50% e del suo deposito in un conto vincolato presso il FUG, a procedere alla cancellazione della confisca per equivalente. (...)”*

Con opposizione ex art. 667, comma 4, c.p.p., l’Avv. Giuseppe Lucibello, difensore della società DOVALUE S.p.a., in qualità di mandataria per la gestione del credito di FINO 2 SECURITISATION S.r.l., “(...) *CHIEDE che codesto Ill.mo Tribunale voglia integrare l’ordinanza ex art. 676 c.p.p. emessa in data 9/12/2022, precisando – alla luce del provvedimento emesso in data 7/8/2020 dal Tribunale di Genova, Sez. II penale in funzione di Giudice dell’Esecuzione – la permanenza in favore di FINO 2 SECURITISATION S.r.l del diritto di credito garantito da ipoteca sugli immobili di cui in narrativa, in prevalenza rispetto alla confisca per la quota pari al 50% disposta con la sentenza del Tribunale di Genova n. 5773 del 02/11/2016. (...)”.*

*In data 7/6/2023 il Sig. Giudice Dott.ssa Valentina Cingano, con ordinanza ha dichiarato inammissibile l’opposizione di cui sopra.*

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Cora Canonici del 10 marzo 2016, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di



eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, nonché in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

## FISSA

### **LOTTO N. 1:**

Prezzo base d'asta € 1.306.400,00 (unmiliontrecentoseimilaquattrocento/00);

L'offerta minima di acquisto è fissata in € 979.800,00 (novecentosettantanovemilaottocento/00).

rilancio minimo € 5.000,00 (cinquemila/00).

### **LOTTO N. 2:**

Prezzo base d'asta € 10.000,00 (diecimila/00);

L'offerta minima di acquisto è fissata in € 7.500,00 (settemilacinquecento/00).

rilancio minimo € 1.000,00 (mille/00).

### **LOTTO N. 3:**

prezzo base d'asta € 75.900,00 (settantacinquemilanovecento/00);

L'offerta minima di acquisto è fissata in € 56.925,00 (cinquantaseimilanovecentoventicinque/00).

rilancio minimo € 1.000,00 (mille/00).

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta. Le offerte valide inferiori al prezzo base d'asta saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto.

**Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Quest'ultima **deve**



**essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 9 ottobre 2023.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme, sul conto corrente della procedura esecutiva, abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Con le stesse modalità l'offerente dovrà versare a titolo di fondo spese una somma pari al 15% del prezzo offerto.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica (entro le ore 12,00 del 9 ottobre 2023), presso lo studio del professionista delegato in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;



- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione). Solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000,00 è previsto un pagamento rateale del saldo prezzo in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a 60 giorni e la seconda a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Esec. Imm. Trib. GE n. 573/2015 c/o Dott. Stefano F. Gotta”**, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Esec. Imm. Trib. GE n. 573/2015 c/o Dott. Stefano F. Gotta”**, non inferiore al 15% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed i numeri degli assegni circolari non trasferibili allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova, In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

**Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.**

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderanno depositati nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.



In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione) Solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000,00 è previsto un pagamento rateale del saldo prezzo in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a 60 giorni e la seconda a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 573/2015 al seguente **IBAN “IT 15 Z 01015 01400 0000 7060 1828”** (causale: versamento cauzione lotto 1 - 2 o 3 per l’offerta del Sig.....) e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

- a titolo di fondo spese, una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 573/2015 al seguente **IBAN “IT 15 Z 01015 01400 0000 7060 1828”** (causale: fondo spese lotto 1 – 2 o 3 offerente Sig.....).

I bonifici di cui sopra, dovranno essere effettuati in modo tale che gli accrediti delle somme abbiano luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

#### **ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nonché per l’offerta cartacea gli assegni circolari non trasferibili, relativi ai versamenti di cui sopra;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;*
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;



- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..



In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione;

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.



Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 60 giorni all'esito della gara.

\*\*\* \*\*

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

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

*L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero: se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.*

*L'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.*



Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto Custode Dott. Stefano F. Gotta.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione dell'avviso di vendita sul sito del Tribunale di Genova);
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito internet: [www.genovaoggi.notizie.it](http://www.genovaoggi.notizie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it).

Si rende noto che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per la mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari per la presente vendita.

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

Genova, 6 luglio 2023

Il Professionista Delegato  
Dott. Stefano F. Gotta