

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

III AVVISO DI VENDITA

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N.263/2020.



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE HA DELEGATO

le operazioni di vendita al Professionista Avv. Paolo Degola, con studio in Genova, piazza della Vittoria 6/11 (tel. 010/8177330 – fax 010/8177331 - e-mail: paolo.degola@avvocatodegola.it)

DISPONENDO

di procedersi come appresso descritto.

* * * * *

Il Professionista Delegato pone in vendita la piena proprietà dei seguenti beni immobili, qui di seguito indicati, divisi in 2 lotti, siti nel Comune di Genova e precisamente:

LOTTO N° 1: (Bene 1) – Appartamento ubicato a Genova (Ge), via Paradiso 15B, piano T-1.

Piena proprietà dell' appartamento ubicato a Genova (Ge), **via Paradiso 15B**, piano terra 1.

Dati catastali: Sez. COR., Fg. 73, Part. 502, Sub 3, Zc. 3, Cat. A/4, CL 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 116, Rendita € 361,52, piano Terra-1.

L'immobile si sviluppa al piano terra (cantina con accesso indipendente) e primo piano (appartamento) di un caseggiato verosimilmente risalente agli inizi del 1900 ed originariamente consistente in un rustico di campagna, ubicato in via Paradiso 15B nel quartiere collinare di Coronata di Genova, distante circa 7 km dal centro cittadino. Il corpo di fabbrica in questione, nel quale sono ubicati anche il civ. 15 e 15C, insiste su di un'area comune di oltre 11000 mq (denominata villa Carlanna), delimitata da un muro perimetrale in pietra che corre lungo via Paradiso e via del Boschetto, con accesso unico da un cancello metallico. Nella stessa area sono presenti altre due unità immobiliari (civv. 15E e 15D)

L'accesso all'appartamento posto al piano avviene per il tramite di una scala a due rampe ed un piccolo ballatoio; si compone di un ingresso in sala, cucina abitabile, due camere, bagno con doccia e sottotetto non abitabile (locale tecnico) al quale si accede dalla sala per il tramite di una scala a chiocciola metallica. La cucina e le camere sono dotate di finestre con vista aperta. La zona è tranquilla e silenziosa e lo stabile è circondato da

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

verde. Il caseggiato non è direttamente servito dal servizio locale di trasporto pubblico essendo distante dal centro storico di Coronata circa 600m e raggiungibile da esso tramite una strada (via del Boschetto) stretta, di non agevole transito se si incrociano altri veicoli in marcia opposta. Pertanto essendo l'ubicazione dell'immobile isolata, occorrerà spostarsi in macchina al fine di raggiungere esercizi commerciali. La possibilità di parcheggio è limitata solo all'area di sedime del caseggiato.

L'accesso all'immobile avviene per il tramite di una stradina che insiste su un terreno di oltre 11000 mq, intestato agli esecutati, censito in NCT di Genova, Sez. C, foglio 7, mappale 203, oggetto di pignoramento della medesima procedura esecutiva, costituente il Lotto N. 2.

L'immobile è occupato dagli esecutati.

LOTTO N° 2: (Bene 2) – Terreno ubicato a Genova (Ge), via Paradiso 15

Piena proprietà del Terreno ubicato a Genova (Ge), **via Paradiso 15.**

Dati catastali: Catasto terreni del Comune di Genova, fg. 73, part. 203, qualità orto ittiguo, Fi 2[^], superficie (ha are ca) 01 11 30, reddito dominicale € 1.724,45, reddito agrario 781,85, superficie convenzionale 11000,00.

Terreno non pianeggiante ubicato in Coronata di Genova (zona collinare di Cornigliano), a destinazione orto-irriguo, di circa 11000 mq, ricadente per la maggior parte in “Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale”, secondo il vigente PRG. E' caratterizzato dalla presenza di alberi e piante ed insistono su di esso tre serre a struttura metallica d'epoca diversa, aventi forma e tipologia pressoché simili, che coprono una superficie di circa 800mq l'una. La proprietà, il cui perimetro è delimitato da un muro in pietra che corre lungo via del Boschetto e via Paradiso, non è di agevole accesso in quanto rispetto al nucleo principale di Coronata risulta isolato e raggiungibile per il tramite di una via stretta (via Paradiso). All'interno della proprietà l'accesso alle stesse serre non è agevole essendo il “sentiero”, un tempo carrabile, in alcuni tratti ricoperto parzialmente o per intero da sterpaglie ed ostruito da rami d'albero. Si accede al lotto da un cancello metallico che risulta essere anche l'unico accesso a caseggiati che ospitano cinque unità immobiliari ovvero i civv. 15 / 15B (Lotto N. 1) / 15C / 15D / 15E di via Paradiso.

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Il tutto come meglio dettagliato nella CTU del Perito Ing. Emilio Di Nardo, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda, nonché pubblicato sul portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.genova.it, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, unitamente alla delega, e a disposizione presso lo studio del delegato alla vendita indicato in epigrafe.

Il Professionista Delegato premesso dunque che:

- il Giudice dell'Esecuzione ha ORDINATO la vendita dei beni immobili sopra descritti disponendo che essa sia effettuata con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- in ragione di ciò gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico.

FISSA

la vendita dei beni sopradescritti per il giorno lunedì **27 maggio 2024** alle ore 12,00 e segg. (**Lotto 1** dalle 12,00 alle 12,30; **Lotto 2** dalle 12,30 alle 13,00) presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, Piano III, Aula 46, al prezzo base per ciascuno Lotto:

TABELLA PREZZO BASE (TABELLA A)

Lotto 1 di € € 48.521,25 (quarantottomilacinquecentoventuno/25);

Lotto 2 di € 94.317,18 (novantaquattromilatrecentodiciassette/18).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori al prezzo di base d'asta decurtato del 25 %, pari al seguente importo:

TABELLA PREZZO BASE RIDOTTO DEL 25 % (TABELLA B)

- **Lotto 1 di € 36.390,94** (trentaseimilatrecentonovanta/94);

- **Lotto 2 di € 70.737,89** (settantamilasettecentotrentasette/89).

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Si precisa che il Tribunale di Genova NON si avvale di mediatori e nessun compenso a titolo di mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

♣ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno sabato 25/05/2024**, previo appuntamento. L'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma C.P.C. e 583 C.P.C., allegando la relativa procura all'offerta.

♣ COME PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

♣ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c. citato;

2. i dati identificativi della procedura esecutiva (ufficio giudiziario, numero di ruolo ed anno, professionista delegato);

3. i dati identificativi del bene immobile 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 e delle imposte, non superiore a 120 giorni, mai prorogabile;

6. gli estremi dell'assegno/i allegato/i;

7. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Genova; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. C.P.C.). Se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente. Se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);

8. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

9. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Tribunale di Genova - RGE 263/2020", con, in aggiunta, l'indicazione del Lotto di riferimento (es. "LOTTO 1") di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica;

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

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

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



♣ L'offerta presentata è irrevocabile.

COME PARTECIPARE ALLA GARA.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

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

♣ Il giorno **27/05/2024** secondo il calendario prima pianificato, presso il Tribunale, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

♣ OFFERTE VALIDE.

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso come PREZZO BASE (meglio indicato sub TABELLA A) e, comunque pari o superiori al PREZZO RIDOTTO DEL 25 % (meglio indicato sub TABELLA B), presentate entro le ore 12,00 del giorno **sabato 25/05/2024**, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

♣ OFFERTE INEFFICACI.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al PREZZO RIDOTTO DEL 25 % (meglio indicato alla TABELLA B), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

A) PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

a) se l'unica offerta è pari o superiore al PREZZO BASE (TABELLA A) la stessa è senz'altro accolta;

b) se il prezzo offerto è compreso tra il PREZZO BASE (TABELLA A) e il PREZZO RIDOTTO DEL 25 % (TABELLA B), l'offerta è accolta salvo che:

1. siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

B) PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. A parità di prezzo offerto, a chi avrà offerto il maggior importo della cauzione versata; a parità di cauzione prestata a chi avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, a chi per primo avrà depositato l'offerta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al PREZZO BASE d'asta (TABELLA A) ma comunque pari o superiore al PREZZO RIDOTTO DEL 25 % (TABELLA B), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE.

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali.

Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Il termine non è prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI.

- ♣ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- ♣ non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- ♣ l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- ♣ l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene, le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento e le marche giudiziarie;
- ♣ il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- ♣ l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;

♣ la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

♣ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode e a spese della procedura al più tardi tra 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 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.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO;**

♣ ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 o F24 Elide che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento;

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

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PER VISITARE L'IMMOBILE.

Si avvisa che per la prenotazione delle visite on line occorre contattare il Custode Giudiziario SO.VE.MO. S.R.L. con sede in Genova, Corso Europa 139, utilizzando esclusivamente il portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss C.P.C. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA.

♣ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerta può essere presentata anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma C.P.C. e 583 C.P.C., allegando la relativa procura all'offerta.

♣ COME PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno 25/05/2024** 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.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp/> 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

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, non superiore a 120 giorni, mai prorogabile, 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; 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. 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.

♣ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa mediante posta elettronica certificata per la vendita telematica dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice Tutelare allegato in copia. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c. citato;

2. i dati identificativi della procedura esecutiva (ufficio giudiziario, numero di ruolo ed anno, professionista delegato);

3. i dati identificativi del bene immobile 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 e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile;

6. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Genova; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. C.P.C.). Se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente. Se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo);

7. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

♣ VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto acceso presso l'istituto **Banca Passadore & C.** le cui coordinate sono:

IT 13B0333201400000000965418 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 263/2020 con, in aggiunta, l'indicazione del LOTTO di riferimento (es. LOTTO 1). 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.

ASSISTENZA.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore tecnico Aste Giudiziarie S.P.A. oppure contattare il call-center al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 o al telefono "staff vendite" 0586/095310. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

alle ore 17:00, esclusi festivi.

♣ PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolge 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'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere la lingua italiana. Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

♣ La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari tramite bonifico entro 7 (sette) giorni dalla vendita, sul conto corrente utilizzato per i versamenti ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

♣ Il giorno **27/05/2024** secondo il calendario prima pianificato, presso il Tribunale, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

pervenute.

♣ OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso come PREZZO BASE (meglio individuato sub TABELLA A) e, comunque pari o superiori al PREZZO RIDOTTO DEL 25 % (meglio indicato sub TABELLA B), presentate entro le ore 12,00 del giorno **25/05/2024**, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

♣ OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al PREZZO RIDOTTO DEL 25 % (meglio individuato sub TABELLA B), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

A) PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

se l'unica offerta è pari o superiore al PREZZO BASE (TABELLA A) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il PREZZO BASE (TABELLA A) ed il PREZZO RIDOTTO DEL 25 % (TABELLA B), l'offerta è accolta salvo che:

3. siano state presentate istanze di assegnazione;

4. il delegato 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;

B) PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. A parità di prezzo offerto, a chi avrà offerto il maggior importo della cauzione versata; a parità di cauzione prestata a chi avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo; a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, a chi per primo avrà depositato l'offerta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al PREZZO BASE d'asta (TABELLA A) ma comunque pari o superiore al PREZZO RIDOTTO DEL 25 % (TABELLA B), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE.

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI.

- ♣ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- ♣ non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- ♣ l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- ♣ l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene, le spese di trascrizione del decreto di trasferimento e le marche giudiziarie;
- ♣ il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- ♣ l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- ♣ la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- ♣ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode e a spese della procedura al più tardi tra 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 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.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**;

♣ ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 o F24 Elide che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento;

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

PER VISITARE L'IMMOBILE.

Si avvisa che per la prenotazione delle visite on line occorre contattare il Custode Giudiziario SOVEMO SRL con sede in Genova, Corso Europa 139, utilizzando esclusivamente il portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Genova, li 07/03/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Degola


ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it