



TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 591/2018

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. Stefano Stella, commercialista con studio in Genova, Piazza della Vittoria 12/9 (telefono 010/581778-581497, email: sstella.studio@gmail.com),

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO

piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso produttivo sita in Comune di Genova-Bolzaneto, Via Campoligure n. 8, piano 1.

L'immobile in trattazione fa parte del complesso edilizio ad uso artigianale ed industriale sito in Genova-Bolzaneto, compreso nelle zone di intervento 4 e 5 (La Biacca e Carrettini) del Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) della Valpolcevera.

L'immobile con accesso dalla Via Campoligure - strada carrabile - di fatto ubicato al piano primo del fabbricato in quanto la Via Campoligure è sovrapposta, in altezza, rispetto alla Via degli Artigiani dalla quale trova accesso l'intero piano sottostante a quello qui trattato e che, pertanto, viene definito "piano terra".

L'immobile, si compone di uno spazio a cielo libero, antistante l'accesso che di fatto costituisce parte della copertura del piano sottostante, quindi del piano primo "passante" e di un piano secondo definito "soppalco" che occupa una sola porzione del fabbricato in prossimità del prospetto ovest (quello su Via Campoligure).

All'interno il piano terreno presenta un locale disimpegno, un antibagno, un wc, un locale doccia, un locale ripostiglio e una zona deposito, mentre al piano soppalcato l'ambiente unico (con la sola presenza di un antibagno e di un bagno) è stato suddiviso in più locali con tramezze lasciate, tuttavia, al grezzo cioè prive di rivestimento di finitura, serramenti e impianti. I servizi igienici originari, sia al piano terra che al piano soppalco, sono rivestiti in mattonelle di ceramica e, sono provvisti di porte (di tipo tamburato) e di sanitari. La scala che porta al piano soppalco è di tipo metallico. Sul tetto del nucleo servizi, come ampliato al piano terreno, è stato ricavato un locale ripostiglio cui si accede dal ballatoio intermedio della scala che porta al soppalco.



Dati Catastali:

Identificato al N.C.E.U del Comune con i seguenti dati: Sezione Urbana BOL, Foglio 14, particella 673 (ex 495), sub. 8 e 12, Zona Censuaria 4, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 452 mq, Superficie Catastale 551 mq, R.C. € 2.287,70.

Confini:

Nord: civ. 6 Via Campoligure

Ovest: Distacco (accesso) su Via Campoligure

Est: Via degli Artigiani (di fronte al piano terreno del fabbricato)

Sud: civ. 10 Via Campoligure

Sopra: lastrico solare

Sotto: civ. 92 di Via degli Artigiani

Stato di possesso del bene:

L'immobile è libero e nel possesso del debitore esecutato.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU, Ing. Laura Sacchi, depositata in data 6 marzo 2019 che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti 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'unità immobiliare risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico fatta eccezione per alcune modifiche interne sanabili con CILA tardiva e pagamento € 1.000,00 di sanzione (art. 6bis comma 5 DPR 380/01).

Vincoli giuridici

- L'immobile non presenta vincolo storico-artistico.
- Convenzione edilizia, a rogito Notaio Andrea Castello in Genova, in data 09/12/2004, rep. 85319 racc. 29405 registrato e trascritto a Genova il 14/12/2004 RG 59181 e RP 36523, relativamente alle proprietà condominiali spettanti pro-quota all'immobile oggetto di esecuzione.
- Regolamento di Condominio da parte di F.I.L.S.E. e dal Consorzio Operativo Valpolcevera 1, approvato dall'Assemblea dei Condomini il 22/07/1986.

Certificazione energetica

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n. 20036, rilasciato il 19 marzo 2014 e valido fino al 19 marzo 2024. Classe Energetica G, Valore Attuale: 50,9 kWh/m³ anno.



* * * * *

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, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

AVVISA

- che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **13/01/2020 alle ore 15:00** presso l'aula n. 46 del Tribunale di Genova, in Piazza Portoria 1, piano terzo, postazione A, al prezzo: **€ 195.750,00 (centonovantacinquemilasettecentocinquanta/00)**.
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50 - come da condizioni sotto riportate).
- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la pubblicazione della presente vendita, in aggiunta all'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia (Portale delle Vendite Pubbliche), solo sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genova.oggi notizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.re pubblica.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 sottoscritto.
- 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.

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 10/01/2020 previo appuntamento.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità 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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
2. il numero del lotto ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
4. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
5. l'indicazione del Professionista Delegato;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. 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.);
8. l'importo versato a titolo di cauzione;
9. l'importo versato a titolo di fondo spese;
10. la data, l'istituto emittente ed i numeri degli assegni circolari non trasferibili/vaglia postali allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese ;
11. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue successive ed eventuali integrazioni e del presente avviso;
12. 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;



13. il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a 60 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovranno essere allegati:
 1. un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "Procedura esecutiva Rif. 591/18", 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;
 2. un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "Procedura esecutiva Rif. 591/18", di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto a titolo di fondo spese.
 - 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 E' AVVENUTA LA VENDITA.
 - Il mancato deposito cauzionale e del fondo spese nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - L'offerta presentata è irrevocabile.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente 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.

- Gli assegni contenuti nell'offerta a titolo di cauzione e di fondo spese saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **13/01/2020 alle ore 15:00** presso l'aula n. 46 del Tribunale di Genova, in Piazza Portoria 1, piano terzo, postazione A, 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 e, comunque pari o superiori ad **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)**, presentate **entro le ore 12,00 del giorno 10/01/2020**, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto, con prestazione di fondo spese pari o superiori al 15% del prezzo offerto.



- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto, o prive di fondo spese, o con prestazione di fondo spese inferiore al 15% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

- se l'unica offerta è pari o superiore a **€ 195.750,00 (centonovantacinquemila-settecentocinquanta/00)** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra **€ 195.750,00 (centonovantacinquemila-settecentocinquanta/00)** ed **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)**, l'offerta è accolta salvo che:
 1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
 2. il Professionista Delegato non 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.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta 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.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)**, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo in caso di gara è pari ad **€ 2.000,00 (duemila/00)**.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

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



ULTERIORI INFORMAZIONI:

- 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, salva la capienza del fondo spese già versato;
- Ai sensi dell'art. 2, comma VII, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 - (Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile) - “(...) Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso (spettante al Professionista Delegato) relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. (...)”.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore 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 Professionista Delegato procederà a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle imposte (registro/Iva, ipotecarie e catastali se ed in quanto dovute), salva la capienza del fondo spese già versato. Il Professionista Delegato provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23/F24.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12:00 del giorno 10/01/2020** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.



Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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

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

1. 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 minorenni, 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;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del Professionista Delegato;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. 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.);
8. il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte, non superiore a 60 giorni mai prorogabile.
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. l'importo versato a titolo di fondo spese;
11. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e sue successive ed eventuali integrazioni e del presente avviso;
12. l'espressa 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;
13. la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
 14. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 15. 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;
 16. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)**, pervenute **entro le ore 12:00 del giorno 10/01/2020**, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto, con prestazione di fondo spese pari o superiori al 15% del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto, o prive di fondo spese, o con prestazione di fondo spese inferiore al 15% del prezzo 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta e di un fondo spese.

Il versamento della cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) e del fondo spese (pari ad almeno il 15% del prezzo offerto) si effettuano tramite bonifici bancari sul conto corrente della procedura esecutiva, le cui coordinate sono: IBAN IT71 I030 3201 4000 1000 0226 807, con la seguente causale: "CAUZIONE" o "FONDO SPESE", "Procedura esecutiva Rif. 591/18", Offerente "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione e del fondo spese sul suddetto conto i bonifici devono essere effettuati 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 dei bonifici 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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l. ai seguenti recapiti:

telefono: 0444/346211

email: aste@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

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 Professionista 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 due (dicasi due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.



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.

- Gli importi versati tramite bonifico bancario a titolo di cauzione e di fondo spese saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari tramite bonifico bancario.
- Il giorno **13/01/2020 alle ore 15:00** presso l'aula n. 46 del Tribunale di Genova, in Piazza Portoria 1, piano terzo, postazione A, 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 e, comunque pari o superiori ad **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)**, pervenute **entro le ore 12:00 del giorno 10/01/2020**, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto, con prestazione di fondo spese pari o superiori al 15% del prezzo offerto.
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto, o prive di fondo spese, o con prestazione di fondo spese inferiore al 15% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

- se l'unica offerta è pari o superiore a **€ 195.750,00 (centonovantacinquemilasettecentocinquanta/00)** la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra **€ 195.750,00 (centonovantacinquemilasettecentocinquanta/00)** ed **€ 146.812,50 (centoquarantaseimilaottocentododici/50)** l'offerta è accolta salvo che:
 1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
 2. il Professionista Delegato non 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.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

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

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **€ 146.812,50 (centoquarantaseimila-**



ottocentododici/50), non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo in caso di gara è pari ad **€ 2.000,00 (duemila)**.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

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

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- 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, salva la capienza del fondo spese già versato;
- Ai sensi dell'art. 2, comma VII, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 - (Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile) - “(...) *Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso* (spettante al Professionista Delegato) *relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. (...)*”.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni,



servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore 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 Professionista Delegato procederà a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle imposte (registro/Iva, ipotecarie e catastali se ed in quanto dovute), salva la capienza del fondo spese già versato. Il Professionista Delegato provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23/F24.
- Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea;
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE:

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

1. <https://pvp.giustizia.it>;
2. <https://venditepubbliche.giustizia.it>;
3. <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il sottoscritto quale **Custode Giudiziario**.

Genova, 20 novembre 2019

Il professionista delegato e custode

Dott. Stefano Stella