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 20122 ✠
✠ 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

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, nominato professionista delegato alla vendita dall'allora Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Marino Ferrari ex art. 591 bis c.p.c. in data 26 novembre 2021 nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. 42/2002 + 39/2004,** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2027** 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** ai seguenti orari:

- alle ore 15:30: lotto n. 1;

- alle ore 16:00: lotto n. 2;

- alle ore 16:30: lotto n. 3;

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.

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 a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piattaforma del gestore della vendita telematica 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 comparendo innanzi al delegato alla vendita**. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

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

Gli immobili si trovano nella frazione del Comune di Santa Margherita Ligure denominata S.Lorenzo della Costa; detta frazione è composta da case sparse sui due versanti del crinale che delimita verso Nord la vallata in cui sorge S.Margherita. Il centro di S.Lorenzo è identificabile con la chiesa parrocchiale e con l'attiguo gruppo di case che si attesta sulla via Aurelia, nel punto in cui questa corre proprio sul crinale.
Nell'agglomerato centrale frazionale vi è una discreta dotazione di servizi: l'ufficio postale, un negozio di alimentari, due bar, tre ristoranti, un'edicola.
S.Lorenzo è collegato al centro di S.Margherita attraverso una strada lunga circa 3 chilometri molto tortuosa e con una forte pendenza; percorrendo la via Aurelia in direzione Ovest attraverso il passo della Ruta si raggiungono Camogli e Recco in circa 10 minuti e nella direzione opposta si arriva a Rapallo in circa 5 minuti. A Recco e a Rapallo vi sono i caselli autostradali, mentre quella di S. Margherita Ligure è la stazione ferroviaria più vicina. S. Lorenzo e tutti i centri sopracitati sono collegati tramite un servizio di autobus con una buona frequenza di passaggio (il servizio è, però, solo diurno).
Gli immobili in questione si trovano nel punto in cui il crinale sale e piega verso Nord, assicurando in tal modo al versante a tramontana l'esposizione ad Est; il panorama della zona è molto gradevole, spaziando dalla piana di Rapallo, alla costa tra Zoagli e Sestri Levante, al mare aperto, che è visibile al di sopra della chiesa e dell'agglomerato centrale della frazione che si trovano ad una quota inferiore.
Detto agglomerato centrale si trova a circa 500 m dagli immobili periziandi, lungo la via Aurelia, in direzione Ovest. Il percorso, in salita nella direzione dal centro agli immobili, si può percorrere in auto oppure a piedi passando su un marciapiede a lato della carreggiata.
E precisamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1:

Piena proprietà degli immobili **n.ro 1 – mappale 1348** (terreno di qualità Bosco Ceduo), **n.ro 3 – mappale 1356** (fabbricato e corte), **n.ro 4 – mappale 1357** (fabbricato e corte) e **n.ro 2 – mappale 1350** (fabbricato e corte).

Questo lotto è legato all'operazione di accorpamento di volumi per realizzazione di nuova costruzione unifamiliare.

Immobile n.ro 1 – mappale 1348.

Dell'originaria unità immobiliare costituita da un piccolo fabbricato monofamiliare con corte pertinenziale è rimasto soltanto il terreno, essendo stata demolita la costruzione.

L'appezzamento è costituito da una porzione del bosco che da questa quota sale fino alla sommità della collina. Come già detto, all'oggi rimangono parte dei detriti derivanti dalla demolizione e il muro di contenimento in cemento armato a suo tempo realizzato per ricavare il terreno pianeggiante per l'edificazione; sempre in riferimento alla precedente narrazione, si rimarca prima di tutto la necessità di smaltire i detriti e, successivamente quella di sanare paesaggisticamente questa situazione, oppure procedere alla demolizione del muro e alla ricostruzione dell'originaria scarpata per porre in atto la rimessa in pristino dei luoghi conseguente alla demolizione dell'edificio abusivo.

DATI CATASTALI e CONFINI:

Catasto Terreni comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 1 mappale 1348

Confina partendo da nord in senso orario, con i seguenti terreni: a nord con il mappale 1139, a est con i mappali 831 e 2738, a sud con il mappale 1670, a ovest con il mappale 2904.

Immobile n.ro 2 – mappale 1350

L'immobile si presenta circa nello stesso stato rilevato nella perizia del 2004, fatto salvo il normale decadimento dovuto al tempo trascorso. Esso dovrà essere demolito per utilizzarne la volumetria ai fini di una nuova costruzione unifamiliare, per cui è poco interessante lo stato di conservazione attuale. Si evidenzia che questo immobile presenta le già trattate problematiche di localizzazione sulla mappa del Catasto Terreni, essendo in realtà la costruzione e la relativa pertinenza traslate di circa metà del sedime verso Nord-Est; considerando tale spostamento, la particella catastale è direttamente contigua alla strada carrabile via Giuntini.

DATI CATASTALI e CONFINI:

Catasto Fabbricati comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 1, mappale 1350, sub.1 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 52 mq, Rendita catastale € 499,67.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E’ uno degli immobili oggetto di convenzione.

Confina, partendo da nord in senso orario, con i seguenti terreni del Catasto Terreni: a nord con i mappali 2816 e 2818; a est con il mappale 2820; a sud con i mappali 2823 e 2821; a ovest con i mappali 2813 e 2817.

Immobile n.ro 3 – mappale 1356

Anche per questo immobile vale quanto esposto per quello precedente: non vi sono sostanziali differenze rispetto al sopralluogo del 2004 e comunque il suo stato attuale è irrilevante dovendo essere demolito nell'ambito dell'operazione di accorpamento. Si richiama anche la questione della localizzazione nella mappa del Catasto Terreni in quanto l'immobile e la sua corte sono in realtà sensibilmente più a Sud rispetto alla posizione riportata in detta mappa.

Il sedime della futura costruzione si interseca con il sedime di questo immobile per circa metà della superficie (la posizione è stata evidentemente scelta per la panoramicità e la vista di uno scorcio di mare).

DATI CATASTALI e CONFINI:

Catasto Fabbricati comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 1, mappale 2809, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita catastale € 329,24.

E’ uno degli immobili oggetto di convenzione.

Confina, partendo da nord in senso orario, con i seguenti terreni del Catasto Terreni: a nord con i mappali 2808 e 2810; a est con il mappale 2810; a sud e ad ovest con il mappale 2808.

Immobile n.ro 4 – mappale 1357

Si tratta del terzo immobile pignorato interessato dall'intervento di demolizione con accorpamento delle volumetrie in una nuova costruzione unifamiliare. L'individuazione dell'immobile sulla mappa del Catasto Terreni è anche in questo caso errata, essendo in essa riportato nel terrazzamento sottostante rispetto a quello ove realmente si trova.

DATI CATASTALI e CONFINI:

Catasto Fabbricati comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 1, mappale 1357, sub. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 49 mq, Rendita catastale € 592,63.

E’ uno degli immobili oggetto di convenzione.

Confina, partendo da nord in senso orario, con i seguenti terreni del Catasto Terreni: a nord con i mappali 2816 e 2817; a est con il mappale 2813; a sud con il mappale 2813; a ovest con il mappale 2810.

F I S S A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quale prezzo base d'asta la somma di € 144.216,00 (centoquarantaquattromiladuecentosedici/00).
oltre IVA di legge se e ove dovuta.
L'offerta minima di acquisto è fissata in € 108.162,00 (centottomilacentosessantadue/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.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO N° 2:
Piena proprietà degli immobili n.ro 5 – mappale 2186 (fabbricato non residenziale) e n.ro 7 – mappale 2187 (piccolo magazzino con ampia corte).

Immobile n.ro 5 – mappale 2186
L'immobile è uno dei tre (dei quali due pignorati) per i quali è previsto l'intervento di riqualificazione paesaggistica.
Lo stato attuale della costruzione è pressoché identico a quello rilevato nel 2004.
Si tratta di una costruzione piuttosto curiosa, di forma planimetrica irregolare, prossima al trapezio isoscele con appendici rettangolari verso Nord. La copertura, a falda unica, è trapassata da un albero che inglobato nella costruzione tuttora vi vegeta.
L'ampia copertura a falda unica in coppi poggia sul muro della fascia soprastante e su una struttura in legno; sul perimetro una finestratura con serramenti in legno definisce il volume principale, al quale, come detto, si addossano due appendici rettangolari in muratura ospitanti locali di servizio. Sulla facciata verso valle contro la vetrata è presente un sistema frangisole costituito da una cortina di elementi di laterizio traforati.
Le appendici rettangolari e alcune tramezze interne sono realizzate in muratura intonacata con aperture incorniciate da stipiti ed archi in mattoni a vista.
Il muro verso Ovest, su cui poggia il colmo dell'unica falda, è il preesistente muro di fascia ed internamente esso è ancora identificabile con le pietre che lo compongono non intonacate: non vi è pertanto alcuna intercapedine che divida il terrapieno dai locali interni, come non vi è alcuna intercapedine al di sotto dei pavimenti, realizzati in pietra posata ad opus incertum direttamente sul terrapieno; un alto gradino,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

probabilmente elemento di sistemazione del terreno preesistente, divide in due il pavimento interno del fabbricato.

E' arduo rilevare caratteristiche di abitabilità che possano far considerare questa costruzione una vera e propria unità immobiliare residenziale autonoma: il vano dichiarato come bagno negli elaborati ufficiali è in realtà un ripostiglio e l'attrezzatura della cucina si riduce ad un lavello; a ciò è da aggiungere l'albero che ha le sue radici al centro del vano principale e che ha la chioma al di sopra del tetto, trapassato dal tronco.

Si tratta oggi di una mera dependance della casa principale della tenuta, che si trova a pochi metri da questo volume ed è ad esso collegata tramite una pensilina realizzata in tondino di ferro e che sostiene una copertura in materiale plastico (questa pensilina sorge comunque su un mappale di terreno non colpito dalla procedura).

L'intervento di riqualificazione previsto e già autorizzato interessa soltanto gli esterni ai fini del suo inserimento paesaggistico, e nulla prevede per migliorare la reale abitabilità dell'interno.

Le dimensioni del fabbricato sono le seguenti:

lato maggiore (a monte) del trapezio del vano principale: m 10,50 circa;

lato minore (a valle) del trapezio del vano principale: m 4,40 circa;

appendici: m 2,40 x m 2,10 circa e m 2,40 x m 3,50 circa;

altezza minima interna: m 1,83; altezza massima interna: m 2,86; il pavimento interno è diviso in due parti, l'una (verso monte) più alta di circa 35 cm rispetto all'altra.

Come già accennato la costruzione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno, un piccolo ripostiglio compreso nella parte trapezoidale e un locale di servizio con lavello e un ripostiglio nelle appendici verso Nord.

Il riscaldamento è assicurato da stufe a legna. L'impianto elettrico è esterno, realizzato con materiali e tecniche non più considerabili a norma di legge.

DATI CATASTALI e CONFINI:

Catasto Fabbricati comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 1, mappale 2186, sub.1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita catastale € 191,09.

E' un immobile per il quale è previsto un intervento di riqualificazione paesaggistica;

Confina su tutti i lati con il mappale 2738 del Catasto Terreni all'interno del quale è situato.

Immobile n.ro 7 – mappale 2187

L'immobile originario, oggetto della domanda di condono edilizio, oggi non esiste più in quanto è stato quasi completamente distrutto da un incendio il 24 ottobre del 2003;

ne è rimasto in piedi soltanto un piccolo vano e qualche brandello di muro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si trattava di una costruzione di forma allungata costituita da più volumi posti in sequenza: un vano poligonale (15 lati) con copertura a piramide (una sorta di chiosco) – unica parte sopravvissuta all'incendio-, un rettangolo allungato ospitante disimpegno, bagno e cucina, un vano rettangolare di circa m 10 x 6 ed infine un piccolo vano di circa m 1,50 x 3,50 con destinazione d'uso ripostiglio.

All'oggi oltre al "chiosco" sono ancora visibili le macerie e alcuni porzioni di muro; il fabbricato era realizzato in muratura, con rivestimenti in legno, mattoni, piastrelle; la parte del "chiosco" è invece principalmente realizzata in ferro, con la zoccolatura alta circa un metro in muratura con finitura strollata, la parte superiore quasi completamente vetrata e la copertura costituita da una semplice lamiera.

La convenzione cita questo immobile tra quelli di proprietà dell'esecutata, oggetto di condono, e interessati dall'atto stesso, ma non esplicita gli interventi che lo dovrebbero interessare in base all'accordo stipulato. In base alla lettura della convenzione si desume che il piccolo chiosco superstite sia da conservare senza interventi di riqualificazione, mentre la restante volumetria sia da considerarsi persa nell'incendio (del resto la stessa esecutata ha da tempo provveduto all'aggiornamento catastale, accatastando la porzione rimasta come magazzino di categoria C2).

All'oggi, pertanto, si deve fare riferimento ad un immobile con destinazione d'uso accessoria (magazzino) con superficie pari a 9 mq circa, con conformazione a chiosco, avente un'ampia corte pertinenziale in gran parte pavimentata ad opus incertum in pietra luserna.

DATI CATASTALI e CONFINI:

Catasto Fabbricati comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 1, mappale 2187, sub. 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale 20 mq, Rendita catastale € 31,14.

Confina su tutti i lati con il mappale 2738 del Catasto Terreni all'interno del quale è situato; a est lambisce il mappale 1383 del Catasto Fabbricati.

F I S S A

quale prezzo base d'asta la somma di € 38.325,00 (trentottomilatrecentoventicinque/00), oltre IVA di legge se e ove dovuta.

L'offerta minima di acquisto è fissata in € 28.743,75 (ventottomilasettecentoquarantatre/75).

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.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO N° 3:

Piena proprietà degli immobili n.ro 6 – mappale 1380 sub 1 (fabbricato non residenziale) e n.ro 8 – mappale 1351 (terreno di qualità uliveto).

Immobile n.ro 6 – mappale 1380 sub 1

Si tratta del secondo immobile oggetto di intervento di riqualificazione paesaggistica.

Anche in questo caso lo stato di conservazione è sostanzialmente lo stesso rilevato nel 2004, anche in ragione del fatto che esso è stato ininterrottamente abitato e quindi manutenuto.

L'unità immobiliare è costituita dal solo fabbricato e, fatta salva una piccola porzione di copertura piana agibile non è dotato di parti scoperte pertinenziali.

Si tratta di una costruzione evidentemente ricavata dal recupero di volumi di servizio:

- le pareti perimetrali sono in muratura intonacata e hanno spessore di circa 10 cm;
- la copertura è in parte piana (soletta in c.a. dello spessore di circa 15 cm con inserti di vetro pedonabile) e in parte a falda unica, in lamiera superiormente incatramata;
- il muro a monte è il muro di fascia preesistente, intonacato e, in parte, rivestito con perlinato di legno;
- una parte dell'immobile (un vano definito sugli elaborati ufficiali ripostiglio, ma in realtà utilizzato come camera da letto essendo l'unico spazio avente le dimensioni sufficienti) è completamente interrata e non ha alcuna finestra verso l'esterno (nemmeno sul soffitto).

Internamente l'immobile è composto da un deposito accessibile dall'esterno, da un angolo cottura, da un minuscolo bagno, dal suddetto locale interrato, dal corridoio di accesso al locale interrato, da un soggiorno-ingresso comunicante con un altro piccolo vano posto ad una quota più alta, e da un piccolo stanzino nel quale vi è un caminetto.

Planimetricamente la costruzione si presenta come un rettangolo di circa m 11 x 4,5 a cui si va ad aggiungere l'appendice costituita dal locale interrato di circa m 2,75 x 2,80 netti e dal corridoio di unione, di circa m 2,5 x 1,50. Le altezze interne sono ben al di sotto di quelle standard: la parte con altezza maggiore è quella in cui vi sono cucina ed ingresso, avendo un'altezza di m 2,55 circa; le restanti parti hanno altezze variabili tra i m 2,40 e il m 1,40 circa nella parte più bassa della copertura a falde; la stanza interrata ha un'altezza interna di m 2,15, la porta di ingresso è alta soltanto 175 cm. Sono da rimarcare numerose differenze di quota tra i diversi ambienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E’ difficile definire una tale costruzione come “abitazione” non solo a causa delle dimensioni sopra riportate e della presenza di un locale interrato, ma anche dell’esiguo spessore dei muri perimetrali (10 cm) nonché per l’assenza di intercapedini che isolino i vani dai terrapieni a monte e sotto i pavimenti. Si richiama quindi quanto esposto per l'immobile precedente: il condono, ad avviso della scrivente, deve essere considerato per la sola volumetria, ma non per la destinazione d'uso residenziale, non essendo rispettati i minimi parametri igienici inderogabili di cui al Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975.

L’impianto elettrico è in parte esterno e in parte sottotraccia, realizzato con materiali e tecniche non più considerabili a norma di legge.

DATI CATASTALI e CONFINI:

Catasto Fabbricati comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 1, mappale 1380, sub. 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 54 mq, Rendita catastale € 433,82.

E’ un immobile per il quale è previsto un intervento di riqualificazione paesaggistica;

Confina su tutti i lati con il mappale 2738 del Catasto Terreni all’interno del quale è situato.

STATO DI POSSESSO:

n.ro 6 – mappale 1380/1 è locato con contratto annuale seconda casa rinnovato tacitamente dall'anno 2004.

Immobile n.ro 8 – mappale 1351

Quest'ultimo immobile è il secondo tra quelli pignorati oggetto di demolizione senza recupero del volume.

L'intervento di demolizione è già avvenuto, ma, come per il precedente immobile n.ro 1 – mappale 1348, si rileva ancora la presenza di parte dei detriti e la non completa rimessa in pristino dei luoghi ai fini della regolarità paesaggistica. In questo caso, però, l'operazione è di più facile attuazione, in quanto l'edificio era costruito sul piano di un terrazzamento e non ha implicato movimenti di terra, per cui sarà necessario soltanto l'allontanamento dei detriti derivanti dalla demolizione e la pulizia del terreno.

DATI CATASTALI e CONFINI:

Catasto Terreni comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 1, mappale 1351, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1 are 40 ca, Reddito Dominicale € 0,54, Reddito Agrario € 0,43.

Confina, partendo da nord in senso orario, con i seguenti terreni del Catasto Terreni: a nord, est e ovest con il mappale 1675; a sud con il mappale 1050.

F I S S A

quale prezzo base d’asta la somma di € 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta/00), oltre IVA di legge se e ove dovuta.

L’offerta minima di acquisto è fissata in € 21.937,50 (ventunomilanovecentotrentasette/50).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** *** *** ***

Situazione urbanistica e catastale:
I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima redatte dal CTU, Arch. Cristiana Mortola rese in data 26/05/2004 e in data 13/08/2020, che si intendono 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.

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 non festivo antecedente a quello fissato per la vendita.**
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 abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente a quello fissato per la vendita.**
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 paria al 15% del prezzo offerto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

*** *** *** ***

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente a quello fissato per la vendita,** 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 120 giorni dall'aggiudicazione non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto);
- l'importo versato a titolo di cauzione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: "EI 42/2002 + 39/2024 c/o Dott. S. F. Gotta", non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: "EI 42/2002 + 39/2024 c/o Dott. S. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 120 giorni dall'aggiudicazione non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto);
- 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 a: "Tribunale di Genova R.G.E. n. 42/2002" al seguente IBAN "IT 32 G 05387 01420 0000 0350 3406" (causale: versamento cauzione 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 a: "Tribunale di Genova R.G.E. n. 42/2002" al seguente IBAN "IT 32 G 05387 01420 0000 0350 3406" (causale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fondo spese offerente Sig…..).

I bonifici di cui sopra, dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo **entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente a quello fissato per la vendita.**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 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 ¼ 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° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

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 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° cpc.

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 prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del 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 e resi visibili agli altri partecipanti ed al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 120 giorni dall'aggiudicazione non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto;

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 cpc e 177 disp. att. cpc.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 120 giorni dall'aggiudicazione non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

*** *** *** ***

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231".

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).
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: il Delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle Entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.

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

Tutte le attività che a norma dell'artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire unicamente 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 Custode Giudiziario: Soc. So.Ve.Mo. S.r.l. –quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa, 139 (Tel: 010/5299253 - Fax: 010/5299252 – www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail: immobiliare@sovemo.com, visitegenova@sovemo.com).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 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 con contemporanea visualizzazione dell'avviso di vendita sul sito del Tribunale di Genova;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e delle perizie di stima, complete di planimetrie e fotografie sui siti Bakeca.it, Casa.it, Idealista.it, e Immobiliare.it e sul sito www.entritribunali.it nonché pubblicazione cartacea su Il Secolo XIX, nonché apposito banner su genova.repubblica.it e www.ilsecoloxix.it.
- Porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nelle cassette delle lettere.

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, 5 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Stefano F. Gotta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009