AVV. ALESSIA VISDOMINI
Via Marcello Durazzo 1/9
16122 - GENOVA
avv.alessiavisdomini@legalpec.eu
alessiavisdomini@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA
G.E. Dott.ssa Monteleone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA

TELEMATICA SINCRONA MISTA;

Nella procedura R.G.E. n° 383/2019+718/2019

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista, Avv. Alessia Visdomini con studio in Genova alla Via Marcello Durazzo civico 1/9 – indirizzo mail: alessiavisdomini@gmail.com, disponendo di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione degli immobili:

PRIMO LOTTO: è posto in vendita il diritto di usufrutto sui seguenti immobili e precisamente:

1) è posto in vendita il diritto di usufrutto sull'appartamento ubicato a Santo Stefano D'Aveto (Ge) - Piazza della Vittoria 7/1, edificio unico, scala unica, interno 1, piano T-1. In particolare, si tratta di un appartamento su due piani, p t. e 1° p. in una palazzina di tre piani oltre il sottotetto, l'edificio è ubicato in piazza della Vittoria civ. 7 nel centro storico di Santo Stefano d'Aveto.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto.
Identificato al N.C.E.U del predetto Comune, come segue: foglio 18, particella 883, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 147 mq.
A confini: l'appartamento confina verso S con area cortilizia privata, a N con strada comunale, a W con strada comunale, a E con scala interna, in comune con l'int. 2 , con altro edificio. Al di sotto con il terreno di sedime e sopra con l'int. 2 stessa proprietà dell'int. 1.

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

Stato di possesso dei beni: l'immobile è occupato dai nudi proprietari.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. avente Codice 07202014995 dell'08/7/2020 allegato alla relazione di stima cui si rimanda.

2) è posto in vendita il diritto di usufrutto sull'appartamento ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - piazza della Vittoria 7/2, edificio unico, scala unica, interno 2, piano 2.

Si tratta di un appartamento su due piani, p. 2° e sottotetto, in una palazzina di tre piani abitabili con locale sottotetto, l'edificio è ubicato in piazza della Vittoria civ. 7 nel centro storico di Santo Stefano d'Aveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune, come segue: foglio 18, particella 883, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani.

A confini: l'appartamento confina verso S con area cortilizia privata, a N con strada comunale, a W con strada comunale, a E con scala interna, in comune con l'int. 1 e con altro edificio. Sotto con il terreno di sedime e sopra con il tetto.

Stato di possesso dei beni: l'immobile è occupato dai nudi proprietari.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 07202017387 del 30/06/2020, redatta dall'Ing. Audisio allegato alla relazione di stima cui si rimanda.

3) è posto in vendita il diritto di usufrutto sul magazzino ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE), Piazza della Vittoria 7 SNC.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune, come segue: foglio 18, particella 1023, sub 1, categoria C2, classe U, consistenza 50.

Stato di possesso dei beni: non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

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

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

4) è posto in vendita il diritto di usufrutto sui seguenti terreni e precisamente:

4.1 terreno ubicato a Santo Stefano D'Aveto (Ge) – Catasto Terreni foglio 22 part. 133.
Terreno in Zona PRG E1 Agricola a Catasto Terreni Foglio 22 Particella 133 qualità Pascolo Classe 2 Superficie 06 are 20 ca.
4.2 Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) – Catasto Terreni F 35 Particella 103.
Terreno agricolo Foglio 35 Particella 103 superficie 15,50 mq, pascolo.

4.3 Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Catasto Terreni F 35 Particella 130: terreno agricolo, qualità Prato Classe 3 superficie 3670 mq.

4.4 Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) – Catasto Terreni F35 Particella 552.
Terreno nel Comune di Santo Stefano d'Aveto prov. Genova F 35 Particella 552 suddivisa a catasto in due porzioni: 1) AA Qualità Pascolo Classe 2 Superficie 3189 mq Reddito Dominicale 1,81 €/mq Reddito Agrario 1,32 €/mq, 2) Porzione AB Pascolo Arb. Superficie 361 mq Reddito Dominicale 0,28 €/mq Reddito Agrario 0,17 €/mq.
4.5 Terreno ubicato a Santo Stefano D'Aveto (Ge) - Catasto Terreni f 37 p 64.
Terreno agricolo ubicato nel comune di Santo Stefano d'Aveto (GE) a Catasto terreni F 35 Particella 64.
4.6 Terreno ubicato a Santo Stefano D'Aveto (Ge) - Catasto Terreni f 18 p174.
Qualità Bosco Alto Classe 2 Superficie 170 mq .
4.7 Terreno Ubicato a Santo Stefano D'Aveto (Ge) - Catasto Terreni f 18 p 171.
Qualità Seminativo Classe 2.
4.8 Terreno ubicato a Santo Stefano D'Aveto (Ge) -- catasto terreni f 18 p 1150.
Terreno agricolo zona PRG FA/E1, qualità Seminativo di Classe 2 Superficie 216 mq.
Si richiama il CDU allegato alla perizia redatta dall'Ing. Audisio cui si rimanda.

****

SECONDO LOTTO: è posto in vendita il diritto di proprietà sui seguenti immobili e precisamente:

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

5) è posta in vendita la piena proprietà dell'unità immobiliare consistente in un Albergo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli e precisamente:

Edificio con destinazione d'uso alberghiera denominato Albergo Groppo Rosso costituito dal p. t. adibito a hall ed ufficio del gestore, piani primo, secondo e terzo denominati zona notte con n° 9 camere doppie per piano dotate di servizi igienici e di poggiolo al piano.

Identificato a catasto al F 35 Particella 192, sub 1, categoria D/2.

Confini: confina a N/W con la strada provinciale di Temossi nel tratto denominata via Albino Badinelli che conduce al centro di Santo Stefano d'Aveto. L'albergo confina ad N/E e a S/E con lo stesso terreno, mentre a S/W confina con la particella 192 del F 35 Categoria D/3 locale di spettacolo dello stesso proprietario esecutato. Verso S/E il terreno termina a lato della strada comunale S. Stefano Costapelata. Stato conservativo ottimo.

6) è posta in vendita la piena proprietà dell'unità immobiliare consistente in cinema, teatro ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 3 P.T., piano T e precisamente:

si tratta di un immobile già utilizzato come sala cinematografica e ora come sala da ballo sito al p. t. tra la hall dell'albergo verso est e il bar/discoteca, questo con annesso ristorante, a ovest.

Identificato a Catasto, Sez. U, figlio 35, mappale 192, sub 2, Z.C. 1, cat. D/3.

Confini: la sala da ballo è sita al p. t. tra la hall dell'albergo verso est, a catasto F 35 Part. 192 Sub 1 Cat D/2 (Albergo) e il bar/discoteca, questo con annesso ristorante, è situato a ovest, a catasto F 35 Part. 192 Sub 3 Cat. C/1, ancora della stessa proprietà. A sud la sala confina con il terrapieno (stessa proprietà) e, sul lato sinistro con l'uscita verso il corridoio di emergenza, a destra con la scala verso il piano superiore e con il corridoio. Stato conservativo ottimo.

7) è posta in vendita la piena proprietà dell'unità immobiliare consistente in negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, piano T-1 e precisamente:

Locale adibito a bar discoteca ristorante /cucina inserito nel complesso immobiliare denominato Albergo Groppo Rosso.

Identificato a Catasto al foglio 35, Sez. U, mappale 192, sub 3, categoria C/1.

Confini: L'immobile confina, vedere planimetrie, indicativamente a N con via Badinelli a E con il locale per spettacoli del Lotto 2 della stessa ditta, a W con il terreno F 35 Part. 10 della stessa ditta, a S ancora con il terreno di cui sopra.

8) è posta in vendita la piena proprietà dell'unità immobiliare consistente in appartamento ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n.1 , piano 1 e precisamente:

L'appartamento si trova al p. 1° del complesso denominato Albergo Groppo Rosso è situato

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

sopra il locale bar/discoteca con cui confina parzialmente, la copertura è a falde inclinate con sottotetto.

Sono disponibili localmente aree di parcheggio, è comodo al centro con l'auto e a piedi in quanto il percorso è pressoché pianeggiante.

Identificato a catasto al foglio 35, mappale 192, sub 4, categoria A/3.

Confini: L'appartamento è situato sopra il locale bar/discoteca con cui confina parzialmente, porge a N/W (per rapidità N) con il prospetto principale su via Badinelli, a W sul terreno F 35 Particella 10 della stessa proprietà, a Est si affaccia sulla copertura della sala da ballo, a Sud porge verso il ristorante. Stato conservativo ottimo.

9) è posta in vendita la piena proprietà dell'unità immobiliare consistente in terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, e precisamente:

terreno posto a lato della via Albino Badinelli civ. 1-3-5 quindi in posizione comoda e centrale. Il terreno è in pendenza a salire principalmente nel senso da N verso Sud e risulta compreso tra le quote 1005 e 1025 e inserito tra la via Badinelli e la strada comunale S. Stefano - Costapelata.

Identificato a CT al foglio 35, mappale 10.

A confini: il terreno F 35 Particella 10 confina a N con la strada provinciale per Temossi ivi denominata via Albino Badinelli a E con il mappale 221 dello stesso F 35 a S con la via S. Stefano Costapelata a W con il mappale 127 del F 35.

****

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

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del C.T.U Ing. Audisio Giorgio, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto

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

l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

****

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, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;

- che coloro formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al Delegato alla vendita, mentre colore che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica, mentre

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per **24.07.2025 alle ore 14:30**, presso il Tribunale di Genova - Piazza Portoria, 1 - Aula 46, 3° piano, al prezzo di:

quanto al **LOTTO 1: € 34.052,00**;

quanto al **LOTTO 2: € 226.558,00.**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad

quanto al **LOTTO 1: € 25.539,00**;

quanto al **LOTTO 2: € 169.919,00.**

(come da condizioni sotto riportate).

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara fra tutti gli

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

offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato 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 minuto.

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

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

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 cpc 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.

SI SEGNALA CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso il Tribunale di Genova - Piazza Portoria, 1 - Aula 46, 3° piano, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es. presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata; ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

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

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo. (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it)

*****

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

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

L'offerta presentata è irrevocabile.

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 (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico entro le ore 12,00 due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le **ore 12:00 del 22.07.2025**) precedenti l'udienza fissata per la vendita.

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

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

COME PRESENTARE L'OFFERTA: le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente-, del nome del Professionista delegato e della data della vendita.

Nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: L'offerta in marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;

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

2. Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.
In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

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

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

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

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo all'avvocato.
Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

3. i dati identificativi del bene immobile 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.

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

5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

6. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.
Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;

7. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8. gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;

9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico;

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

- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato al "Procedura esecutiva immobiliare RG 383/2019+718/2019 TRIB GE", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' 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.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve parlare e comprendere

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

correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

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

- Nel giorno e nell'ora fissato per la vendita, 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 al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le **ore 12:00 del 22.07.2025**) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà 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 di oltre un quarto al prezzo base di vendita, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**: se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo di base d'asta (pari ad € 34.052,00 quanto Lotto 1; ad € 226.558,00 quanto al Lotto 2), la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base (pari ad € 34.052,00 quanto Lotto 1; ad € 226.558,00 quanto al Lotto 2), e la sua riduzione di un quarto (pari ad € 25.539,00 quanto Lotto 1; ad € 169.919,00 quanto al Lotto 2), l'offerta è accolta salvo che:

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

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE**: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**: 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 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;

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

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

Il termine NON GODE della sospensione feriale

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice;

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

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;

- Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;

- L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene;

- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita 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 saldo prezzo.

- 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*

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

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 (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 n. 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 in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

- 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.

- **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

- 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: https//pvp.giustizia.it; https//venditepubbliche.giustizia.it; http//portelevenditepubbliche.giustizia.it.

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

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo SRL– 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);

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 cpc 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.

****

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 di **DUE** giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le **ore 12:00 del 22.07.2025**) precedenti l'udienza fissata per la vendita 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-

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

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 a cui ricevere eventuali comunicazioni.

In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del

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

bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (come meglio specificato di seguito).

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 deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM 32/2015 fra cui:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;

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

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

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

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

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato, previa autorizzazione del Giudice

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

tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

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

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

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

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

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

3. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

4. i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

7. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente può indicare quale domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015);

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

8. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

10.L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della Banca Sella le cui coordinate sono: IBAN "IT 34 T 03268 01400 052780875130", con la seguente causale: CAUZIONE PROC. ES. IMM. RG 383/2019+718/2019.

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile da risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.** La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità Aste Telematiche.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo allo stesso con le credenziali personali. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite

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

connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) 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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita il prima possibile, a cura del delegato - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

- Nel giorno e nel luogo fissato per la vendita, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

- **OFFERTE VALIDE**: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le **ore 12:00 del 22.07.2025**) antecedenti la gara, 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 ad al prezzo di base ridotto di un quarto come sopra indicato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**: se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo di base d'asta (pari ad € 34.052,00 quanto Lotto 1; ad € 226.558,00 quanto al Lotto 2), la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base (pari ad € 34.052,00 quanto Lotto 1; ad € 226.558,00 quanto al Lotto 2), e la sua riduzione di un quarto (pari ad € 25.539,00 quanto Lotto 1; ad € 169.919,00 quanto al Lotto 2), l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,

2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

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

▫ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE**: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

▫ **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**: 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 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 versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine NON GODE della sospensione feriale

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

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;

▫ Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

▫ l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene;

▫ Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

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

- 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.

- 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 (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 in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

- 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.

- **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

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

* * * * *

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: https//pvp.giustizia.it, https//venditepubbliche.giustizia.it; http//portelevenditepubbliche.giustizia.it.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: SOVEMO Srl con sede in C.so Europa 139 Genova tel. 010/5299253 Fax 010/5299252; E-mail immobiliare@sovemo.com e visitegenova@sovemo.com.

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

Genova, 14.5..2025

Avv. Alessia Visdomini

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

marca da bollo Euro 16,00

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

domanda di partecipazione a gara senza incanto (offerta irrevocabile di acquisto)

Procedura n. 383/2019+718/2019

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Il sottoscritto _____

Nato a _____ il _____

C.F. _____

Regime patrimoniale _____

(indicare se celibe, nubile, vedovo, in comunione o separazione dei beni)

PREMESSO

Che la S.V. ha disposto la vendita dei beni pignorati per il giorno _____

Di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'attestato di prestazione energetica

OFFRE IRREVOCABILMENTE

Per l'acquisto del LOTTO …….. la somma di € _____(cifra e lettere)

che corrisponderà nei termini e nei modi stabiliti dall'ordinanza di vendita.

A tal fine deposita i seguenti importi:

€ _____ per cauzione con assegno/i n. _____

della Banca _____

Corrispondenti al ……% della somma offerta (o versa l'IVA se dovuta).

In caso di aggiudicazione richiede che la liberazione del bene aggiudicato sia effettuata a cura del custode ed a spese della procedura

Luogo e data, _____

(firma)

_____

Avvertenze generali: se l'acquirente è persona giuridica, indicare le generalità dell'Amministratore Unico, la sede della società e la partita IVA.
Gli assegni devono essere circolari e "non trasferibili" intestati a: "Ufficio Esecuzioni Immobiliari" (v. ordinanza).
Alla domanda di partecipazione (con marca da bollo da € 16,00) di regola vanno allegati:

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

1. fotocopia di documento di riconoscimento non scaduto;
2. fotocopia del tesserino del codice fiscale;
3. visura recente della società (se l'acquirente è persona giuridica).

Nel caso di offerte per piu' lotti, predisporre assegni separati per ciascun lotto (v. ordinanza)

NON depositare eventuali istanze di agevolazione 1° Casa unitamente alla domanda di partecipazione,

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