OLGA RUSSO
Dottore Commercialista
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89
e-mail: *olga.russo@studiobenzi.com*
pec: *olga.russo@pec.commercialisti.it*

AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 9/2019

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Olga Russo con studio in Genova, Via Ippolito d'Aste 3/11 sc. Ds.

DISPONENDO

- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.;
- visto l'elaborato peritale e il rapporto informativo redatti dall'Esperto nominato ex art 568 c.p.c., CTU Arch. Simone Ardigò, in data 9 luglio 2019 ed allegato al presente avviso di vendita a cui si rinvia;
- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 2 ottobre 2019;
- considerato che sono andati deserti il primo, il secondo, il terzo, il quarto, il quinto, il sesto, il settimo e l'ottavo tentativo di vendita tenutisi rispettivamente in data 18 febbraio 2020, 3 dicembre 2020, 15 giugno 2021, 21 dicembre 2021, 14 giugno 2022, 15 novembre 2022, 21 marzo 2024 ed in data17 settembre 2026;
- visto il Provvedimento di sospensione della Procedura del 7 maggio 2024 per 24 mesi;
- visto il verbale di riassunzione del 5 maggio 2026 in cui il GE dispone di procedere nelle operazioni di vendita **invitando la Delegata ad avvisare che nella vendita dovranno essere ricompresi anche tutti i beni mobili presenti nel bene sia la parte da smaltire sia quelli oggetto di vincolo già segnalato in perizia**;
- visto il provvedimento dell'Ill.mo Giudice delegato dell'8 ottobre 2026 con il quale è stato autorizzato il nono (ed ultimo) tentativo di vendita. Si precisa che, in caso di esito negativo del presente tentativo di vendita, la procedura verrà estinta ex art. 164 bis Disp. Att., come disposto dall'Ill.mo Giudice delegato;
- viste le Disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova n. 16 del 6 agosto 2021, n. 20 del 27 settembre 2021, n. 21 - 23 - 24 del 4 novembre 2021, n. 12 del 17 ottobre 2022, n. 9 dell'8 maggio 2023, n. 12 del 12 maggio 2023 consultabili sul sito web del Tribunale di Genova;

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

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto, dando applicazione dell'art. 41 D.Lvo 385/93.

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO:

I beni oggetto di pignoramento che costituiscono il lotto unico in vendita sono i seguenti:

- **Bene n°1**: struttura assistenziale ubicata a Santo Stefano d'Aveto (GE) – Via Rinaldo Piaggio civ.54.
  La residenza protetta (ex Colonia Piaggio – foglio 17, mappale 197) è composta da:
  - Un edificio (1), da terra a tetto, costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra;
  - Un edificio (2) su due piani;
  - Un edificio (3) su un unico piano;
  - Un giardino graffato alla residenza (foglio 17, mappale 471);
  - Una cisterna (foglio 17, mappale 178).

Nella vendita sono ricompresi anche tutti i beni mobili presenti nel bene sia la parte da smaltire sia quelli oggetto di vincolo già segnalato in perizia.

Superficie convenzionale complessiva: mq. 6.897,03 (vedi paragrafo "*consistenza*" a pag. 9 della perizia).

Confini:

Edificio 1: circondato in ogni suo lato dal giardino (mappale 471, graffato al mappale 197).

Edificio 2: circondato in ogni suo lato dal giardino (mappale 471, graffato al mappale 197).

Edificio 1: - Nord: mappale 198
- Est, sud, ovest: giardino (mappale 471, graffato al mappale 197).

Cisterna: circondato in ogni suo lato dal mappale 177.

Dati catastali:

- Identificato al Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 197, Zona censuaria 1, categoria B/1, classe U, consistenza 17.000, superficie catastale 17.000 mq,Rendita euro 20.193,45, graffato 471.

- Identificato al Catasto Terreni, foglio 17, particella 178, qualità Fabbricato diruto, superficie (ha are ca) 48 mq.

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

Stato di occupazione e condizioni del bene:
L'immobile risulta libero.
Il Custode Sovemo ha evidenziato, oltre allo stato di degrado del bene, anche l'esistenza di materiali di scarto e detriti di diversa natura.
Si precisa che l'onere di rimozione dei suddetti detriti e scarti sarà a carico dell'Aggiudicatario.
Come detto sopra, **nella vendita sono ricompresi anche tutti i beni mobili presenti nel bene sia la parte da smaltire sia quelli oggetto di vincolo già segnalato in perizia.**

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: visitegenova@sovemo.com.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
Saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti) gravanti sul bene oggetto di esecuzione nel rispetto delle vigenti norme di legge, come anche dettagliatamente elencate a pagina 15 e succ. della relazione del CTU Arch. Simone Ardigò, allegata al presente avviso di vendita e che ne costituisce parte integrante.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Si rinvia a quanto indicato nella relazione del CTU, Arch. Simone Ardigò, allegata al presente avviso di vendita e che ne costituisce parte integrante.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:
Si rinvia a quanto indicato alle pagine 21 e seguenti dell'elaborato peritale del CTU, Arch. Simone Ardigò, allegato al presente avviso di vendita e che ne costituisce parte integrante.

Sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri. È presente, inoltre, il vincolo alla "tutela monumentale" del bene stesso che, dal punto di vista giuridico, è soggetto al "diritto di prelazione" da parte della Soprintendenza, come disposizione di tutela in funzione del D. Lgs. 22.01.2004 n°42 recante Codice Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi art. 10 Legge 6.7.2002 n.137, Parte II, Beni Culturali, art.59 Denuncia trasferimento di proprietà.

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.

Certificazione energetica:
Immobile non soggetto a Certificazione energetica.

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

- **Bene n°2**: terreno seminativo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) – Via Rinaldo Piaggio.

Superficie convenzionale complessiva: mq. 2.570,00 (vedi paragrafo "consistenza" a pag. 9 della perizia).

Confini:
Nord: mappale 176;
Est: mappale 542;
Sud: mappale 197;
Ovest: mappale 176.

Dati catastali:
Identificato al Catasto Terreni, foglio 17, particella 198, qualità seminativo, classe 1, superficie (ha are ca) 25,70 mq, reddito dominicale euro 11,95 e reddito agrario euro 11,28.

Stato di occupazione del bene:
L'immobile risulta libero.

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: visitegenova@sovemo.com.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
Saranno cancellate a cura della Procedura le iscrizioni e trascrizioni ex art. 586 c.p.c. gravanti sul bene oggetto di esecuzione, come anche dettagliatamente elencate a pagina 17 e successive dell'allegata perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Si rinvia a quanto indicato nell'elaborato peritale.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:
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.

Certificazione energetica:
Immobile non soggetto a Certificazione energetica.

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

- **Bene n°3**: terreno a prato ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) – Via Rinaldo Piaggio.

Superficie convenzionale complessiva: mq. 45,00 (vedi paragrafo "consistenza" a pag. 9 della perizia).

Confini:

Nord:	mappale 508;
Est:	mappale 260;
Sud:	mappale 2 mappale 554;
Ovest:	mappale 554.

Dati catastali:
Identificato al Catasto Terreni, foglio 17, particella 200, qualità prato (da visura catastale mentre in perizia è indicato "qualità seminativo"), classe 2, superficie (ha are ca) 0,45 mq, reddito dominicale euro 0,05 e reddito agrario euro 0,08.

Stato di occupazione del bene:
L'immobile risulta libero.

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: visitegenova@sovemo.com.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
Saranno cancellate a cura della Procedura le iscrizioni e trascrizioni ex art. 586 c.p.c. gravanti sul bene oggetto di esecuzione, come anche dettagliatamente elencate a pagina 19 e successive dell'allegata perizia.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Si rinvia a quanto indicato nell'elaborato peritale.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:
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.

Certificazione energetica:
Immobile non soggetto a Certificazione energetica.

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

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia redatta dal CTU Arch. Ardigò Simone (per dettagli tecnici email: simoneardigo@saworkshop.com), nonché nelle ulteriori note relative alla Delibera Regione Liguria D.G.R. 1824/03 pubblicate unitamente al presente avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it e www.genova.repubblica.it che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

* * * * *

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, provvedere a presentare offerte e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- che coloro 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 *www.astetelematiche.it*, mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al Delegato alla vendita

AVVISA

- che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del lotto unico sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **26 gennaio 2027** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, alle **ore 14.30**, al prezzo di **Euro 465.000,00.**

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 **Euro 348.750,00** (come da condizioni sotto riportate).

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli 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 a tutti gli offerenti on line ed a quelli presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista una volta conclusa l'apertura delle buste.
Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di **un (dicasi 1) minuto**.
La misura minima di ciascun rilancio è pari a **euro 5.000,00**.
Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

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

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 C.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

SI SEGNALA CHE

la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "***sincrona mista***" presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno a quell'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano altri provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della gara (es. presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata); ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della 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.
Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o direttamente 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 che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non sono 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 **di due giorni feriali precedenti l'udienza**

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

fissata per la vendita (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro venerdì 22 gennaio 2027).

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 la 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 Euro 16,00** dovrà riportare:

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 aggiornata a non più di dieci giorni dalla data della vendita), recapito telefonico, indirizzo e-mail, 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

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

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 al procuratore legale.

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 lotto unico per il quale l'offerta è proposta;

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

5. Il termine di pagamento del prezzo, che non potrà essere comunque 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; in mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta. Dovrà essere allegata anche 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;

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

7. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

8. 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.

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

10. 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.

- VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al ***"PROC. ESEC. IMMOBILIARE RE N. 09/2019"***, 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 POTRA' ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

Il mancato deposito cauzionale 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 comprendere e parlare 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 l'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.
- Il giorno **26 gennaio 2027** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, alle **ore 14.30** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.
- È richiamato il punto 2 sopra esposto per il caso di offerta formulata da più persone congiuntamente

- OFFERTE VALIDE: Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e comunque pari o superiori ad **Euro 348.750,00**

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

(prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 di **due** giorni feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **venerdì 22 gennaio 2027**) con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*"). Il Delegato annoterà data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

- OFFERTE INEFFICACI: Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suddetto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita (e quindi ad **Euro 348.750,00**) o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Se l'unica offerta è pari o superiore ad **Euro 465.000,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 348.750,00** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **Euro 465.000,00** l'offerta sarà 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 ed 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 del bene all'offerta migliore come sopra determinata, salvo il caso in cui non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573 comme 2 cpc).

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 D.Lvo 385/93, dovrà versare direttamente al Creditore fondiario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta), a pena di decadenza e perdita della cauzione, la parte di prezzo corrispondente al credito dello stesso per capitale, interessi, accessori detratte le spese di procedura forfettariamente e prudenzialmente calcolate, sulle coordinate bancarie che verranno indicate dal delegato. L' ulteriore saldo prezzo dovuto (pari alla seguente differenza: prezzo aggiudicazione - cauzione già versata - pagamento al creditore fondiario), dovrà invece essere corrisposto nello stesso termine sul conto corrente intestato alla Procedura ""***PROC. ESEC. IMMOBILIARE RE N. 09/2019", IBAN: IT 49 M 05038 70140 0000049531323.*** Si precisa che l'IBAN della procedura esecutiva non cambierà mai e, pertanto, qualsiasi diversa comunicazione dovrà ritenersi non valida.

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

L'intero saldo prezzo dovrà pervenire 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, e comunque non inferiore al 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del GE.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;

b. Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

c. 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;

d. L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, con le modalità che saranno indicate dal Professionista delegato;

e. L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del compenso del Professionista delegato nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, con le modalità che saranno indicate dal Professionista delegato;

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

g. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

h. L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. *"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,*

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

fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231";

i. 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'eventuale esistenza di 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;

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

Fermo restando a quanto sopra detto al punto "*stato di occupazione dei beni*", l'immobile viene venduto libero. Si precisa, per completezza informativa, che 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. A tal proposito si richiamano le disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova nn. 20 e 23 del 2021, consultabili anche sul sito web del Tribunale di Genova;

k. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a liquidare le imposte come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;

l. 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 agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

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 al seguente indirizzo: ***https//pvp.giustizia.it***. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare direttamente il Custode giudiziario: **So.Ve.Mo Srl Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail:** visitegenova@sovemo.com**).**

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) precedenti l'udienza fissata per la vendita** (e quindi entro venerdì 22 gennaio 2027) 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.

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

- COME PRESENTARE L'OFFERTA: REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO.

- 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 bonifico bancario con cui

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

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 (vedi paragrafo "*deposito del versamento cauzionale*"). 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. 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.

- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 /2015 tra 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 aggiornata a non più di dieci giorni dalla data della vendita), 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

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

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; 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 lotto unico 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 e non soggetto a sospensione feriale.

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; in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, la specifica indicazione che il bonifico è realizzato con la modalità di bonifico istantaneo (istant payements);

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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

- VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

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 le cui coordinate sono: "***PROC. ESEC. IMMOBILIARE RE N. 09/2019", IBAN: IT 49 M 05038 70140 0000049531323, con la seguente causale: Versamento cauzione Es. Imm. RGE 9/2019***". Si precisa che l'IBAN della procedura esecutiva non cambierà mai e, pertanto, qualsiasi diversa comunicazione dovrà ritenersi non valida.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento **deve** essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere 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 all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 oppure al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgere in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'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.
Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari il prima possibile, **al netto degli eventuali oneri bancari**, con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.
- Il giorno **26 gennaio 2027** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, alle **ore 14.30** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente 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 di vendita e comunque pari o superiori ad **Euro 348.750,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 di **due** giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e **quindi entro venerdì 22 gennaio 2027**) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*").

- OFFERTE INEFFICACI: Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suddetto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita (e quindi ad **Euro 348.750,00**) o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto (si rinvia alle precedenti indicazioni).

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 UNA SOLA OFFERTA: Se l'unica offerta è pari o superiore ad **Euro 465.000,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 348.750,00** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **Euro 465.000,00** l'offerta sarà 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 ed 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 del bene all'offerta migliore come sopra determinata, salvo il caso in cui non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573 comme 2 cpc).

La misura minima del rialzo è pari ad euro **5.000,00.**

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 D.Lvo 385/93, dovrà versare direttamente al Creditore fondiario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta), a pena di decadenza e perdita della cauzione, la parte di prezzo corrispondente al credito dello stesso per capitale, interessi, accessori detratte le spese di procedura forfettariamente e prudenzialmente calcolate, sulle coordinate bancarie che verranno indicate dal delegato. L' ulteriore saldo prezzo dovuto (pari alla seguente differenza: prezzo aggiudicazione - cauzione già versata - pagamento al creditore fondiario), dovrà invece essere corrisposto nello stesso termine sul conto corrente intestato alla Procedura ""***PROC. ESEC. IMMOBILIARE RE N. 09/2019", IBAN: IT 49 M 05038 70140 0000049531323.*** Si precisa che l'IBAN della procedura esecutiva non cambierà mai e, pertanto, qualsiasi diversa comunicazione dovrà ritenersi non valida.

L'intero saldo prezzo dovrà pervenire 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

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

verrà indicata dal professionista delegato alla vendita, e comunque non inferiore al 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del GE.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;

b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

c. Come sopra detto, successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e nel medesimo termine del versamento del saldo prezzo.

d. Come sopra detto, l'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo;

e. Come sopra detto, l'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del compenso del Professionista delegato nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo;

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

g. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

h. 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";*

i. 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'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero

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

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;

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

Fermo restando a quanto sopra detto al punto "*stato di occupazione dei beni*", l'immobile viene venduto libero. Si precisa, per completezza informativa, che 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.

k. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a liquidare le imposte come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;

l. 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 agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

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 al seguente indirizzo: ***https//pvp.giustizia.it***. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare direttamente il Custode giudiziario: **So.Ve.Mo Srl Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail: visitegenova@sovemo.com).**

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

Genova, 14 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Dott.ssa Olga Russo

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

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