



TRIBUNALE di GENOVA

G.E. Dott. SPERA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

I° AVVISO DI VENDITA

TELEMATICA SINCRONA MISTA

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE N. 448/2022 + 439 /2024

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Elio Sbisà con studio a Genova in Via G. Macaggi 18/8 (n. cell. 3395666960), disponendo di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

LOTTO 1

in Comune di San Colombano Certenoli (GE) località Scaruglia, piena proprietà (quota 1/1) dei seguenti n. 24 beni immobili:

Bene N° 1: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 374 – qualità seminativo arborato irriguo – classe 3 - superficie 01 are 70 ca. Reddito dominicale 1,32 euro reddito agrario 0,79 euro.

Confini: Nord: mappale 1206; Est: mappale 386; Sud: mappale 370, mappale 1337; Ovest: mappale 372, mappale 1205.

Bene N° 2: area urbana

Dati catastali: Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 44 – part. 1206 – sub 1 – cat. F/1 – consistenza 240 mq.

Confini: Nord: mappale 376; Est: strada comunale; Sud: mappale 374; Ovest: mappale 1205.

Bene N° 3: unità collabente piano S1-T, 1-2

Dati catastali: Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 44 – part. 1206 – sub 1 – cat. F/2.

Confini: Nord: 376; Est: strada comunale; Sud: mappale 374; Ovest: mappale 1205.

Bene N° 4: area urbana piano T

Dati catastali: Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 44 – part. 1205 – sub 1 – cat. F/1 – consistenza 140 mq.

Confini: Nord: mappale 362, mappale 1206; Est: mappale 374, mappale 1206; Sud: mappale 372; Ovest: mappale 362, mappale 372, mappale 1208.

Bene N° 5: unità collabente piano T, 1 - 2

Dati catastali: Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 44 – part. 1205 – sub 5 – cat. F/2.

Confini: Nord: mappale 362, mappale 1206; Est: mappale 374, mappale 1206; Sud: mappale 372; Ovest: mappale 362, mappale 372, mappale 1208.

Bene N° 6: unità collabente piano T.

Dati catastali: Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 44 – part. 1205 – sub 3 – cat. F/2.

Confini: Nord: mappale 362, mappale 1206; Est: mappale 374, mappale 1206; Sud: mappale 372; Ovest: mappale 362, mappale 372, mappale 1208.

Bene N° 7: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 351 – qualità castagneto da frutto – classe 2 superficie 1 ha, 4 are, 30 ca. Reddito dominicale 10,77 euro - reddito agrario 8,08 euro.

Confini: Nord: rio; Est: mappale 352; Sud: mappale 362; Ovest: mappale 15.

Bene N° 8: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 362 – qualità castagneto da frutto - classe 2 – superficie 3 ha, 45 are, 0 ca. Reddito dominicale 53,45 euro – reddito agrario 32,07.

Confini: Nord: mappale 351, mappale 352, mappale 353, mappale 354, mappale 355, mappale 360; Est: strada comunale; Sud: mappale 366, mappale 376, mappale 1205, mappale 1334; Ovest: mappale 53, mappale 54, mappale 365.

Bene N° 9: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 363 – qualità seminativo arborato – classe 2 – superficie 7 are, 90 ca. Reddito dominicale 4,49 euro – reddito agrario 3,88 euro.

Confini: Nord: corso d'acqua; Est: mappale 665; Sud: mappale 377; Ovest: strada comunale.

Bene N° 10: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 364 – qualità seminativo arborato. Reddito dominicale 8,01 euro – reddito agrario 10,19 euro.

Confini: Nord: mappale 361, mappale 699; Est: mappale 379, mappale 699; Sud: corso d'acqua, mappale 3797; Ovest: corso d'acqua.

Bene N° 11: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 365 – qualità uliveto – classe 3 – superficie 51 are, 80 ca. Reddito dominicale 10,70 euro – reddito agrario 12,04 euro.

Confini: Nord: mappale 362, mappale 366; Est: mappale 366, mappale 1281; Sud: mappale 366; Ovest: mappale 54, mappale 57, mappale 896, mappale 940, mappale 942.

Bene N° 12: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 366 – qualità castagneto da frutto – classe 4 – superficie 1 ha, 68 are, 00 ca. Reddito dominicale 8,68 euro – reddito agrario 10,451 euro.

Confini: Nord: mappale 362, mappale 1334; Est: corso d'acqua; Sud: mappale 58, mappale 244; Ovest: mappale 365, mappale 1281.

Bene N° 13: corte o resede

Dati catastali: Identificato al catasto terreni al foglio 44 – particella 372 – qualità area rurale – superficie 42 ca.

Confini: Nord: mappale 1205, mappale 1208; Est: mappale 1205; Sud: mappale 1337; Ovest: mappale 1208.

Bene N° 14: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 376 – qualità seminativo arborato – classe 3 – superficie 12 are 50 ca. Reddito dominicale 3,55 euro – reddito agrario 4,52 euro.

Confini: Nord: mappale 362; Est: strada comunale; Sud: mappale 1206; Ovest: mappale 362.

Bene N° 15: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 383 – qualità seminativo – classe 4 – superficie 03 are, 00 ca. Reddito dominicale 0,39 euro – reddito agrario 0,85 euro.

Confini: Nord: mappale 385; Est: mappale 385, mappale 403, mappale 669; Sud: mappale 402, mappale 409; Ovest: mappale 384, mappale 699.

Bene N° 16: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 385 – qualità bosco ceduo – classe 1 – superficie 5 are 70 ca. Reddito dominicale 0,53 euro – reddito agrario 0,15 euro.

Confini: Nord: fiume Lavagna; Est: fiume Lavagna; Sud: mappale 383, mappale 403; Ovest: mappale 699.

Bene N° 17: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 386 – qualità seminativo arborato irriguo -classe 3 – superficie 10 are 80 ca. Reddito dominicale 8,37 euro – reddito agrario 5,02 euro.

Confini: Nord: mappale 377, mappale 387, mappale 388, mappale 389; Est: mappale 390, corso d'acqua; Sud: mappale 370, corso d'acqua; Ovest: strada comunale.

Bene N° 18: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 97 – qualità seminativo arborato – classe 3 – superficie 31 are 90 ca. Reddito dominicale 9,06 euro – reddito agrario 11,53 euro.

Confini: Nord: corso d'acqua; Est: corso d'acqua; Sud: mappale 394, mappale 396, mappale 399, mappale 400, mappale 407, mappale 408, mappale 410, mappale 411, mappale 412, mappale 413, corso d'acqua; Ovest: mappale 380, mappale 667.

Bene N° 19: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part 398 – qualità seminativo arborato – classe 3 – superficie 15 are 70 ca. Reddito dominicale 4,46 euro – reddito agrario 5,68.

Confini: Nord: mappale 384, mappale 701, mappale 769; Est: mappale 384, mappale 401; Sud: corso d'acqua; Ovest: mappale 381, mappale 769.

Bene N° 20: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 409 – qualità seminativo arborato classe 3 – superficie 81 are 80 ca – Reddito dominicale 23,24 euro – reddito agrario 29,57 euro.

Confini: Nord: mappale 403, mappale 404, mappale 405, mappale 406, mappale 672, corso d'acqua; Est: fiume Lavagna, corso d'acqua; Sud: corso d'acqua; Ovest: mappale 401, mappale 402.

Bene N° 21: rudere decadente con murature in pietra senza tetto piano S1 – T.

Dati catastali: Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 44 – part. 1281 – cat. A/4 – classe 1 consistenza 2 vani – superficie catastale 38 mq. Rendita 39,25.

Confini: Nord: mappale 365; Est: mappale 365; Sud: mappale 365; Ovest: mappale 365.

Bene N° 22: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 672 – qualità bosco ceduo - classe 2 – superficie 90 ca . Reddito dominicale 0,08 – reddito agrario 0,02 euro.

Confini: Nord: mappale fiume Lavagna; Est: fiume Lavagna, mappale 409; Sud: mappale 409; Ovest: mappale 671.

Bene N° 23: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 699 – qualità bosco ceduo – classe 1 – 88 are 40 ca. Reddito dominicale 8,22 euro – reddito agrario 2,28 euro.

Confini: Nord: fiume Lavagna, mappale 698; Est: fiume Lavagna, mappale 383, mappale 384, mappale 385; Sud: mappale 384, mappale 700, mappale 701, mappale 769; Ovest: mappale 364, mappale 698.

Bene N° 24: terreno agricolo

Dati catastali: Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 44 – part. 377 – qualità seminativo arborato classe 2 – superficie 22 are 10 ca. Reddito dominicale 12,56 euro – reddito agrario 10,84 euro.

Confini: Nord: mappale 363, mappale 665; Est: mappale 378, mappale 387, mappale 665, mappale 666, mappale 667, mappale 767; Sud: mappale 386; Ovest: strada comunale.

Stato di occupazione: liberi

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 – Email: visitegenova@sovemo.com.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del C.T.U. Arch. Simone Ardigo', che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita, a cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, pubblicata unitamente alla delega di vendita. In perizia il CTU rileva:

- con riferimento alla corrispondenza catastale dei beni 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22-23-24 sopra descritti, che vista la perdita delle peculiarità della qualità associata ai terreni, perché all'interno dell'alveo del Torrente Entella, gli stessi andrebbero riclassificati con variazione colturale. Occorre fare una pratica di aggiornamento catastale abbastanza complessa sia per i terreni che per l'immobile diruto, vista la necessità anche di fare un rilievo dei terreni con punti fiduciali con pratica di variazione colturale, il cui costo è pari ad euro 3.000,00 di presentazione pratica. Di ciò si è tenuto conto ai fini della stima dei beni in asta;
- con riferimento alla corrispondenza catastale del bene 21 sopra descritto, che per il foglio 44 – mappale 1281 è presente una recente pratica catastale (10/04/2013) per un A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 1, consistenza 2 vani. In realtà si tratta di un rudere decadente con murature in pietra senza tetto. Come già indicato, occorre fare una pratica di aggiornamento catastale abbastanza complessa.

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

Come descritto, il lotto 1 è composto da terreni e da 7 mappali con vari subalterni che sono ruderi e/o unità collabenti. In questa circostanza, per i terreni è presente un certificato di destinazione d'uso; mentre, per i fabbricati, per la vendita non è necessaria l'Attestazione di prestazione energetica (APE), come attestato in atti da tecnico certificatore accreditato da Regione Liguria, Arch. Caterina Ghiggeri.

Vincoli giuridici:

- Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

* *** *

Il Professionista Delegato, premesso che:

- il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita, mentre 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;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per

il giorno 06 MARZO 2025 alle ore 12:00

presso aula 46 al 3° piano del Tribunale di Genova,

Prezzo Base Euro 215.695,00 (duecentoquindicimilaseicentonovantacinque/00)

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a **161.771,25 (centosessantunomilasettecentosettantuno/25) euro** (come da condizioni sotto riportate).

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara fra 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 al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente in sala ove ammessi alla gara. Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **tre (dicasi 3) minuti**. **La misura minima del rialzo è pari a 2.000,00 euro**. 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 calda. 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 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

SI SEGNALE CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso l'aula 46 al terzo piano del Tribunale 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.

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 al n. **3395666960** entro le ore 12.30 di DUE giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi **entro le ore 12:30 del giorno 04/03/2025**) 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 di 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- il nome del Professionista delegato e la data della vendita.

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

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 ai 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 ad 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 eventuali rilanci anche per conto degli altri.

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 c.p.c.; 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.

Fatti salvi 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.

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; 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 alla esclusione immediata dell'offerta.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dello 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 bancari 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 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, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA N. 448/2022 RGE"**, 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 DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA

Il mancato deposito cauzionale 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 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 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 06/03/2025 alle ore 12.00, presso l'aula 46 al terzo piano del Tribunale di Genova, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 161.771,25, presentate **entro le ore 12:30 del** secondo giorno feriale (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **04/03/2025**) antecedente 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 ad € 161.771,25, 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 a € 215.695,00, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 215.695,00 e € 161.771,25, 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 ed aggiudicando l'immobile 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 intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine NON GODE della sospensione feriale. **Il termine non è prorogabile.**

Nella presente procedura, in particolare, il GE ha concesso l'applicazione dell'art. 41 comma 5 Dlgs n. 385/93 (TUB). Pertanto, ove non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, l'aggiudicatario è tenuto a versare una parte del saldo prezzo direttamente al **creditore fondiario RIVIERA NPL SRL**, ai sensi dell'art. 41 TUB, mentre la restante parte del saldo prezzo andrà versata insieme alle somme per il pagamento delle imposte, spese ed altri oneri per trasferimento della proprietà del lotto sul conto corrente intestato alla Procedura, come meglio verrà indicato dal Professionista delegato tramite assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

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 prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene richiesto di regola il versamento di un fondo spese che, considerata la natura dei beni immobili (terreni e fabbricati) in asta, è calcolato forfettariamente nel 20% 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;

□ 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 del saldo prezzo;

□ L'aggiudicatario dovrà versare anche 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, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

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

□ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, possibile in tal caso fino all'aggiudicazione (vedi art. 560 c.p.c.), l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e 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 liquidare le imposte e ad effettuare il relativo pagamento 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 richieste di visionare l'immobile vanno effettuate UNICAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni, contattare il Custode giudiziario: **IVG SOVEMO SRL** con sede a Genova in C.so Europa 139 – 16132 (010/5299253) – fax 010/5299252 – www.sovemo.com o www.ivggenova.it. Di contro, il Custode ha comunicato che l'indirizzo immobiliare@sovemo.com o visitegenova@sovemo.com non saranno più validi per la presa in carico diretta delle richieste di visita.

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

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12:30 di DUE** giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi **entro il 04/03/2025**) 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 potranno 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 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; 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 d'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 minorenni, 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 autorizzatorio.

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 ai 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 o dall'amministratore di sostegno 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 eventuali rilanci anche 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 procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.; 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.

Fatti salvi 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.

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 i quali 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; 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 alla esclusione immediata dell'offerta.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dello 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).

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 energetico;

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a: "PROCEDURA ESECUTIVA N. 448/2022 RGE" le cui

coordinate sono: IBAN IT 88 Q 05696 01400 00000 5897X73 con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE 448/2022 LOTTO 1** con indicato un “nome di fantasia”.

Per 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 DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E’ AVVENUTA LA VENDITA

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita, Aste Giudiziarie Inlinea Spa all’indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586/20141, 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 un’offerta con modalità telematiche 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 www.astetelematiche.it 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 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 tre (dicasi 3) 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 oneri bancari pari ad euro 5,20 - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto di inoltro.

□ **Il giorno 06/03/2025 alle ore 12.00**, presso l'aula 46 al III° piano del Tribunale di Genova, 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 ad € € 161.771,25, presentate entro le ore 12,30 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 04/03/2025) 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 € € 161.771,25, 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 a € 215.695,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 215.695,00 e € 161.771,25, 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 ed aggiudicando l'immobile 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 intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Il termine NON GODE della sospensione feriale. **Il termine non è prorogabile.**

Nella presente procedura, in particolare, il GE ha concesso l'applicazione dell'art. 41 comma 5 Dlgs n. 385/93 (TUB). Pertanto, ove non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, l'aggiudicatario è tenuto a versare una parte del saldo prezzo direttamente al **creditore fondiario RIVIERA NPL SRL**, ai sensi dell'art. 41 TUB, mentre la restante parte del saldo prezzo andrà versata insieme alle somme per il pagamento delle imposte, spese ed altri oneri per trasferimento della proprietà del lotto sul conto corrente intestato alla Procedura, come meglio verrà indicato dal Professionista delegato tramite assegno

circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

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 prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene richiesto di regola il versamento di un fondo spese che, considerata la natura dei beni immobili (terreni e fabbricati) in asta, è calcolato forfettariamente nel 20% 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;

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 del saldo prezzo;

L'aggiudicatario dovrà versare anche 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, 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;

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, possibile in tal caso fino all'aggiudicazione (vedi art. 560 c.p.c.), l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a

cura del custode e a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.. L'offerente potrà 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 liquidare le imposte e ad effettuare il relativo pagamento 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 richieste di visionare l'immobile vanno effettuate UNICAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni, contattare il Custode giudiziario: **IVG SOVEMO SRL** con sede a Genova in C.so Europa 139 – 16132 (010/5299253) – fax 010/5299252 – www.sovemo.com o www.ivggenova.it. Di contro, il Custode ha comunicato che l'indirizzo immobiliare@sovemo.com o visitegenova@sovemo.com non saranno più validi per la presa in carico diretta delle richieste di visita.

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso unitamente alla documentazione di gara per consultazione è stato pubblicato sui siti indicati nell'ordinanza di vendita, ovvero: Portale delle vendite pubbliche; www.astegiudiziarie.it, sul sito del Tribunale di Genova, www.immobiliare.it – www.casa.it – www.idealista.it – www.bakeca.it – www.entietribunali.it, nonché con visibilità degli annunci tramite una “vetrina” su www.genova.repubblica.it e www.ilsecoloxix.it e con pubblicità settimanale su “Case & Affari”, inserto de Il Secolo XIX.

Genova, 09/12/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Elio Sbisà

