



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 3**

in Comune di Cicagna (GE), piena proprietà (quota 1/1) dei seguenti beni immobili:

- Bene N° 27: porzione di capannone industriale (circa la metà del fabbricato lato ovest) in Via Giovanni Battista Valente, int. 62 G-62H piano T, formato da vari mappali e subalterni di superfici coperte, rampe, corti e terreni che formano il lotto 3. La porzione del capannone in vendita è distribuita su due livelli, un livello al piano terra carrabile ed un livello al primo piano anch'esso carrabile tramite rampa dedicata. Il corpo di fabbrica dell'edificio è a forma di parallelepipedo rettangolare di due piani fuori terra a destinazione industriale/commerciale. Lo spazio al piano terra è finestrato sui tre lati (finestre "U" glass filtranti), ha due accessi carrai sul lato ovest aperture sezionabili. Lo spazio al primo piano è finestrato sui tre lati (finestre "U" glass filtranti), ha un accesso carraio tramite rampa. Fa parte del lotto di vendita un ampio terreno adibito a parcheggio bene 34. Il bene è attualmente locato. Il bene N° 27 ha una superficie convenzionale di 357,14 mq

**Dati catastali:** Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 8 – particella 897 – sub 4 – cat. D/1 opifici. Rendita euro 406,00

- Bene N° 28: capannone industriale in Via Giovanni Battista Valente, int. 62 G-62 H, piano 1. Vale riferirsi alla descrizione di cui al bene 27. Il Bene N° 28 ha una superficie convenzionale di 357,14 mq.

**Dati catastali:** Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 8 – particella 897 – sub 6 – cat. D/1. Rendita euro 260,00

- Bene N° 29: capannone industriale in Via Giovanni Battista Valente, int. 62 G-62 H, piano T. Vale riferirsi alla descrizione di cui al bene 27. Il Bene n° 29 ha una superficie convenzionale di 407,49 mq.

**Dati catastali:** Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 8 – particella 898 – sub 1 – cat. D/1. Rendita euro 5.412,00

- Bene N° 30: capannone industriale in Via Giovanni Battista Valente, int. 62 G-62 H, piano T-1. Vale riferirsi alla descrizione di cui al bene 27. Il Bene N° 30 ha una superficie convenzionale di 407,49 mq.

**Dati catastali:** Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 8 – particella 898 - sub 2 – cat. D/1. Rendita euro 4.736,00

- Bene N° 34: terreno adibito a parcheggio in Via Giovanni Battista Valente, int. 62 G-62 H, piano T. Vale riferirsi alla descrizione di cui al bene 27. Il Bene N° 34 ha una superficie convenzionale di 400,05 mq.

**Dati catastali:** Identificato al catasto terreni del predetto Comune al foglio 8 – particella 868 – qualità seminativo – classe 2. Reddito dominicale 3,44 euro – reddito agrario 2,75 euro.

E' altresì inclusa nel lotto 3, la quota di ½ della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

- Bene N° 31: area urbana (strada carrabile) in Via Giovanni Battista Valente, int. 62 G-62 H, piano T-1. Vale riferirsi alla descrizione di cui al bene 27. Il Bene N° 31 ha una superficie convenzionale di 35,71 mq.

**Dati catastali:** Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 8 – particella 897 – sub 8 – cat. F/1 - consistenza 100 mq.

- Bene N° 32: area urbana (rampa di accesso al fabbricato) in Via Giovanni Battista Valente, int. 62 G-62 H, piano T. Vale riferirsi alla descrizione di cui al bene 27. Il Bene N° 32 ha una superficie convenzionale di 92,96 mq.

**Dati catastali:** Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 7 – part. 897 – sub 1 – cat. F/1 – consistenza 460 mq.

- Bene N° 33: area urbana (sbarco rampa) in Via Giovanni Battista Valente, int. 62 G-62 H, piano T. Vale riferirsi alla descrizione di cui al bene 27. Il Bene N°33 ha una superficie convenzionale di 1,08 mq.

**Dati catastali:** Identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 8 – part. 897 – sub 7 – cat. F/1 – consistenza 5 mq.

**Stato di occupazione:** gli immobili sono attualmente locati a società terza in forza di due contratti di locazione registrati, rispettivamente, il 01/01/2007 con scadenza il 31/12/2024 e il 01/09/2008 con scadenza il 31/08/2026. Importo complessivo dei canoni di locazione euro 3.500,00 + IVA al mese.

**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](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it) – Email: [visitegenova@sovemo.com](mailto: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 che l'immobile oggetto della procedura non è regolare dal punto di vista catastale, in quanto è difforme rispetto alla planimetria catastale dell'11/10/2010. Le irregolarità sono rappresentate da un'incongruenza rispetto alla linea di proprietà delle due porzioni di proprietà del debitore esecutato e di un soggetto terzo. Si dovrà provvedere, pertanto ad una elaborata pratica di aggiornamento catastale che dovrà coinvolgere l'intero edificio al fine di modificare il confine di proprietà e la divisione in subalterni. Tale pratica di aggiornamento catastale dovrà essere supportata da una pratica urbanistica in sanatoria: trattandosi d'irregolarità ad un permesso di costruire e relative varianti in corso d'opera, possono essere sanate previo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.. Tale pratica può essere messa in opera solamente se allo stesso tempo non sarà sopraggiunta un'eventuale richiesta sull'abuso da parte del Comune di Cicagna. La sanatoria richiederà la verifica dei requisiti ai sensi della ex Legge 10/1991 e s.m.i. e quanto necessario e previsto da normativa delle opere in conglomerato cementizio armato. Vista la complessità del procedimento, il costo delle sole attività tecniche per la regolarizzazione di quanto sopra da parte di tecnico abilitato, si attesta intorno ai 10.000,00 euro.

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.

L'immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 07202419534 allegato alla relazione di stima e pubblicato insieme alla documentazione di gara, a cui si rimanda. Classe Energetica: **D** – indice di prestazione energetica 62.97 k Wh/m<sup>2</sup> anno.

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Servitù passiva a non edificare costituita con atto autentificato da Notaio del 10/06/1998 n. rep 8658 trascritto il 09/07/1998 al n. 3124 RP;
- Servitù di passo carraio costituita con atto di divisione a rogito Notaio del 12/05/1983 n. rep. 12757 trascritto il 09/06/1983 al n. 2741 RP, entrambe gravanti su porzioni part. 200 ora part. 868 ovvero bene 34 terreno adibito ad area di parcheggio preesistenti;
- Servitù attive di passaggio carraio di cui all'atto Notaio del 10/06/1983 trascritto il 07/07/1983 al n. 3175 R.P. ed atto notaio n. rep. 8658 sopra citato;
- Vincolo di non ulteriore edificabilità sulle particelle 865, 866, 867,868, 869,870,871 del foglio 8 e sulle particelle 159 e 257 del foglio 9 del catasto terreni del Comune di Cicagna;
- Vincolo di asservimento di terreno e area parcheggio a pertinenzialità del fabbricato e vincolo di non ulteriore edificabilità in favore del Comune di Cicagna su part. 868 ovvero bene 34 contenuta in scrittura autentica Notaio n. rep. 6152 del 19/06/2003 trascritto il 18/07/2003 al n. 6178;

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile a vantaggio dei mappali 898 sub 1 – 2 e 897 sub 4 – 6, ovvero in perizia “beni 27, 28, 29 e 30” **N. 4 CAPANNONI** di proprietà del debitore esecutato ed a carico di altri mappali intestati ad altro soggetto terzo; a carico del mappale 898 sub 2 di proprietà del debitore esecutato quella rappresentata da porzione di rampa e da porzione di pianerottolo di accesso al primo piano a favore del capannone di proprietà di altro soggetto terzo. Servitù sul pianerottolo mappale 897 sub 7 di proprietà comune ed in genere su tutte le aree esterne comuni e non. Reciproco diritto convenuto tra le parti al passaggio pedonale e carrabile a vantaggio di tutte le unità immobiliari di rispettiva proprietà facenti parte del fabbricato ad uso artigianale e sulle aree scoperte che circondano il fabbricato necessaria al miglior transito dei camion e alla loro manovra. Il tutto contenuto in scrittura autenticata rogito Notaio n. rep. 27067/6236 del 30/11/2006 trascritta il 16/12/2006 ai nn. RG 14132 – RP 9896.

\* \*\*\* \*

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 14:30**

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

**Prezzo Base Euro 743.100,00 (settecentoquarantatremilacento/00)**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a **557.325,00 (cinquecentocinquantesette milatrecentoventicinque/00) 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 5.000,00 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](http://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](http://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 14.30, 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 € 557.325,00, 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 € 557.325,00, 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 € 743.100,00, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 743.100,00 e € 557.325,00, 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.**

Al riguardo, si pone all'attenzione degli offerenti che la società debitrice ha esercitato opzione IVA ex art. 10 comma 1 n. 8 bis e 8 ter del DPR n. 633/72; pertanto, **la vendita è soggetta ad IVA (22%), nonché alle imposte ipotecarie e catastali (3+1%) sul prezzo di aggiudicazione ed imposta di registro in misura fissa.** L'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese calcolato prudenzialmente per coprire l'ammontare delle imposte, nonché le spese, i costi e gli oneri del trasferimento della proprietà con le modalità che saranno indicate dal Professionista delegato, da versarsi nel medesimo termine del saldo prezzo. Le somme eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno 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](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it). Di contro, il Custode ha comunicato che l'indirizzo [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) o [visitegenova@sovemo.com](mailto: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](mailto: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 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 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 3** 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](mailto: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](http://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 14:30**, 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 € 557.325,00, 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 € 557.325,00, 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 € 743.100,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 743.100,00 e € 557.325,00, 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.**

Al riguardo, si pone all'attenzione degli offerenti che la società debitrice ha esercitato opzione IVA ex art. 10 comma 1 n. 8 bis e 8 ter del DPR n. 633/72; pertanto, **la vendita è soggetta ad IVA (22%), nonché alle imposte ipotecarie e catastali (3+1%) sul**

**prezzo di aggiudicazione ed imposta di registro in misura fissa.** L'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese calcolato prudenzialmente per coprire l'ammontare delle imposte, nonché le spese, i costi e gli oneri del trasferimento della proprietà con le modalità che saranno indicate dal Professionista delegato, da versarsi nel medesimo termine del saldo prezzo. Le somme eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno 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 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](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it). Di contro, il Custode ha comunicato che l'indirizzo [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) o [visitegenova@sovemo.com](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito del Tribunale di Genova, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) – [www.casa.it](http://www.casa.it) – [www.idealista.it](http://www.idealista.it) – [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) – [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), nonché con visibilità degli annunci tramite una “vetrina” su [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) e [www.ilsecoloxix.it](http://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

