



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **AVVISO DI VENDITA**

nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 234/2024**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. TOMMASO SDOGATI**

### **HA DELEGATO**

le operazioni di vendita senza incanto ex art. 591 bis c.p.c. al professionista Avv. Simona Re, con studio in Genova, Via Granello 5/12, (tel. n. 0104711368, pec avv.simonare@legalpec.eu, e-mail simona-re@libero.it) mediante ordinanza datata 17/12/2024, notificata in pari data

### **DISPONENDO**

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

### **LOTTO UNICO**

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito nel Comune di Genova (GE), Via Sapello edificio 3A, interno 13, piano 2, piena proprietà per la quota di 1/1.

Appartamento posto al secondo piano, composto da n. 4 vani catastali: ingresso, corridoio con armadio in cartongesso, camera singola, disimpegno, cucina, bagno, camera matrimoniale. L'immobile confina a nord: muri perimetrali su distacco condominiale; ad est: muri perimetrali su distacco condominiale; a sud: appartamento interno 12; ad ovest: appartamento interno 14 e vano scala. L'appartamento è identificato al N.C.E.U. Comune di Genova Sezione PRA, Foglio 13, mappale 337, sub. 18, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4, Superficie catastale 70 mq, Rendita Catastale € 475,14.

Custode giudiziario: So.Ve.Mo SRL– quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in Corso Europa 139 Genova TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 - [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it) e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com); [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com).

Stato di occupazione dei beni: L'immobile alla data della perizia risultava libero. Per informazioni sull'attuale stato dell'immobile contattare il custode So.Ve.Mo.

Stato conservativo: L'immobile ha uno stato conservativo molto buono. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato. Il corridoio ed il disimpegno sono controsoffittati. Le finestre potrebbero essere a taglio termico ma non è stata reperita la relativa documentazione. Il boiler a gas pare di nuova generazione è autonomo e produce acqua calda sanitaria mentre i caloriferi con contabilizzatori di calore e valvole termostatiche sono collegati alla caldaia condominiale. Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati, rasati e tinteggiati. I pavimenti sono in parquet flottante, pareti bagno rivestite parzialmente in doghe. La porta d'ingresso in legno non è blindata, le tapparelle sono in plastica e sono motorizzate, il cassettoni è in legno. L'impianto elettrico è sfilabile ma non è stata reperita alcuna certificazione. Tale impianto andrebbe verificato e certificato con un costo di € 600,00. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. L'appartamento non ha posto auto.

Parti comuni: Le facciate, il vano scala e l'ascensore sono in ordine. E' stato deliberato un intervento in manutenzione ordinaria in copertura/cornicione. Il Condominio è provvisto di impianto di terra, vasche acqua a tetto, impianto di ascensore collaudato nel 1959 con verbale ultima verifica regolare febbraio 2023; riscaldamento centralizzato caldaia condensazione gas installata nel novembre 2007, valvole e contabilizzatori di calore.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Nella planimetria catastale depositata il 02/02/1958, rappresentazione grafica del Condono Edilizio provvedimento n. 27476 del 23/02/1998, nel corridoio non c'era l'armadio di cartongesso, attualmente presente e la cucina era nella prima stanza dall'ingresso mentre ora è nella stanza più grande a nord. Occorre pertanto fare un aggiornamento urbanistico – catastale del costo di circa € 1.800,00, valutando la data di esecuzione delle opere difformi per il pagamento di una eventuale sanzione oppure procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il progetto di edificazione del condominio è il n. 1450 del 1956. La dichiarazione di abitabilità del Condominio è del 25/06/1958. Risulta una pratica di condono edilizio relativo all'appartamento in oggetto conclusasi con il provvedimento n. 27476 del 23/02/1998. Non risulta alcuna pratica edilizia né aggiornamento catastale per le modifiche interne apportate.

La corrispondenza urbanistica presenta lievi difformità, realizzato successivamente al provvedimento di condono edilizio l'armadio in cartongesso nel corridoio e lo spostamento della cucina.

Vincoli giuridici ed oneri: Con riguardo agli oneri condominiali risulta dal rendiconto consuntivo di spesa un debito di € 4.874,97 a titolo di spese di ordinaria amministrazione relativo all'esercizio 2023/2024 e dal preventivo di spese per l'esercizio 2024/2025 risulta un debito di € 5.961,09 sempre a titolo di spese di ordinaria amministrazione. Al riguardo si richiama il disposto di cui all'art. 63 disp. att. al c.c.. Informazioni aggiornate potranno essere raccolte contattando il Custode Giudiziario SO.VE.MO. S.r.l..

Certificazione Energetica: APE n. 07202449048 rilasciata in data 30/10/2024.

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima giudiziaria redatta dall'esperto, Geom. Christian Cabella, alla quale si fa espresso rinvio, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità, e pubblicata sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia (sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>) unitamente alla ordinanza di delega della vendita. Gli offerenti hanno l'onere di prendere visione della predetta relazione di stima giudiziaria con l'allegata planimetria catastale e documentazione fotografica.

## **Il Professionista Delegato,**

premessi:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo o su supporto telematico;
- che il Giudice dell'esecuzione ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B.;

## **AVVISA**

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** senza incanto del bene sopradescritto;
- ❖ che la vendita si terrà il giorno **17/04/2025, alle ore 15.00, presso il Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1 – piano 3, aula 46**, avanti il Professionista Delegato al **prezzo base di € 125.100,00** (centoventicinquemilacenti/00);

- ❖ che saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara **offerte minime non inferiori ad € 93.825,00** (novantatremilaottocentoventicinque/00);
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del 16/04/2025**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe;
- ❖ che 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;
- ❖ che la gara si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto;
- ❖ che la minima del rialzo è pari ad € 1.000,00;
- ❖ che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi decimali;
- ❖ che la gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando 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;
- ❖ che la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita aula **46** attrezzata al terzo piano del **Palazzo di Giustizia di Genova** con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie 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, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione nel 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 perchè li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.
- ❖ **che il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari;**
- ❖ che sarà a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie per il trasferimento del bene (quali oneri fiscali, spese per copie autentiche e trascrizione, quota di compenso del delegato, spese generali, iva e c.p.a.), i costi di eventuali pratiche edilizie di regolarizzazione, le spese di amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita se non pagate dal debitore, mentre **i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura.**

\* \* \* \* \*

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

*REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SECONDO MODALITA' CARTACEA*

## CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- **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 Avv. Simona Re sito in Genova, Via Granello 5/12, previo appuntamento (tel. 010562226 – 0104711368 mail: simona-re@libero.it), dal lunedì al venerdì, entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente l'udienza fissata per la vendita (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **16/04/2025**). L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana. La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta d'acquisto implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.
  
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato. 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.
  
- **CONTENUTO DELL'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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale indicazione dell'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni 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 minore, 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 o copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, 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 e a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore. 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. Nel caso in cui l'offerta sia 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 di identità) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nel caso in cui gli offerenti non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (la cui delega dovrà 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 anticipazioni per oneri tributari e spese, che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni, mai prorogabile e non è soggetto a sospensione alcuna;
  6. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;
  7. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  8. gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;
  9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico;
- L'offerente, già nel testo dell'offerta, potrà richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.
  - All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a "Proc. Es. Imm. – n. 234/2024 R.G.E.", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica.
  - SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA
  - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

#### **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve parlare e comprendere correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà

all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **17/04/2025 alle ore 15,00**, presso l'aula 46 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 base (**€ 125.100,00**) indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima (**€ 93.825,00**), presentate entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **16/04/2025**) con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (ossia dopo le ore 12.00 del **16/04/2025**), od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita (e quindi ad **€ 93.825,00**), 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 al prezzo base (**€ 125.100,00**) la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base (**€ 125.100,00**) e l'offerta minima ammessa per legge (**€ 93.825,00**, ossia prezzo base ridotto del 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 pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta. Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta (**€ 125.100,00**) ma comunque pari o superiore all'offerta minima prevista come per legge (**€ 93.825,00** ossia al prezzo base diminuito di un quarto), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00, ogni 60 secondi.
- **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 con revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione nonché di responsabilità ex art. 587 c.p.c... **Stante l'applicazione dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, il delegato indica che l'80% del saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto della procedura, o nell'ammontare maggiore o minore prudenzialmente determinato come da indicazioni che verranno rese dal delegato alla vendita a seguito dell'aggiudicazione,** con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario. In ogni caso le modalità e le coordinate bancarie necessarie per effettuare il versamento verranno comunicate all'aggiudicatario dal Delegato alla vendita a seguito dell'aggiudicazione. E' fatto avvertimento che la somma dovrà pervenire nella reale disponibilità del creditore fondiario e della procedura esecutiva entro e non oltre il termine suindicato. Termine non prorogabile. 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.**

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

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione e sarà responsabile ex art. 587 c.p.c..
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui *"nel termine fissato per il versamento del Prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231"*.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Ove ne ricorrano i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del testo unico edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, e di cui all'art. 40, 6° comma, della legge 28/02/85 n. 47, e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con presentazione della domanda di concessione entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.
- **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.** L'immobile viene venduto libero. Infatti, in assenza di titolo opponibile alla procedura, ad esempio se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, possibile in tal caso sino all'aggiudicazione ex art.561 c.p.c., l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il 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 farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..
- **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo SRL– quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it) - e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com); [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)).

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

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente l'udienza fissata per la vendita (con esclusione del sabato e della domenica e quindi **entro il 16/04/2025**) 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 possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

#### **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni.

In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del 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 (ossia inferiore ad **€ 93.825,00**); se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
4. i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile;
7. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente può indicare quale domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.  
Qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015).
8. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
9. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
10. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
11. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico.

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE** Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della Banca d'Alba intestato al **Tribunale di Genova – Esecuzione Immobiliare n. 234/2024** le cui coordinate sono: IBAN IT29D0853001400000000286727, con la seguente causale: **CAUZIONE PROC. ES. IMM. RGE n° 234/2024** seguito da un "nome di fantasia" scelto dall'offerente.

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

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

**ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà visionare il sito del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie

Inlinea S.p.a. all'indirizzo <https://www.astegiudiziarie.it/> ed inviare una mail a [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) oppure contattare il call center al numero 0586/20141

## PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita che si terranno in data **17/04/2025** collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo allo stesso con le credenziali personali. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite 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 uno (dicasì 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

## COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita il prima possibile, a cura del delegato - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.
- **Il giorno 17/04/2025 alle ore 15 e seguenti**, presso Tribunale di Genova, III° piano aula 46, 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 base (**€ 125.100,00**) indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all' offerta minima (**€ 93.825,00**), presentate entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **16/04/2025**) 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 all'offerta minima ad (**€ 93.825,00**), 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 al prezzo base (**€ 125.100,00**) la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base (**€ 125.100,00**) e l'offerta minima (**€ 93.825,00**), l'offerta è accolta salvo che:
  3. non siano state presentate istanze di assegnazione,
  4. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto

di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza con revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione nonché di responsabilità ex art. 587 c.p.c... Stante l'applicazione dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, il delegato indica che l'80% del saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto della procedura, o nell'ammontare maggiore o minore prudenzialmente determinato come da indicazioni che verranno rese dal delegato alla vendita a seguito dell'aggiudicazione, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario. In ogni caso le modalità e le coordinate bancarie necessarie per effettuare il versamento verranno comunicate all'aggiudicatario dal Delegato alla vendita a seguito dell'aggiudicazione. E' fatto avvertimento che la somma dovrà pervenire nella reale disponibilità del creditore fondiario e della procedura esecutiva entro e non oltre il termine suindicato. Termine non prorogabile. 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.**

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

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui *"nel termine fissato per il versamento del Prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231"*.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Ove ne ricorrano i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del testo unico edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, e di cui all'art. 40, 6° comma, della legge 28/02/85 n. 47, e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con presentazione della domanda di concessione entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il 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 farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..
- **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

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

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

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

Genova, 11 febbraio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Simona Re