

VII° ESPERIMENTO DI VENDITA
AVVISO DI VENDITA
VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. N. 161/2012**
(ex Tribunale di Chiavari)

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, Dott. Pietro Spera ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Paolo Uccelli (C.F.- CCLPLA70E31E488V) con studio in Chiavari, Galleria di C.so Garibaldi 22/1(tel. 3356099646 - 0185/303777- e-mail ucellipaolo70@gmail.com - pec: p.uccelli@pec.it) DISPONENDO di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

* * * * *

LOTTO UNICO in Comune di RAPALLO (GE)

Quota di 1/1 di piena proprietà di una villa indipendente monofamiliare con terreno circostante pertinenziale, sita in Rapallo, Via Tonnego 23B, piano T-1, ZC 2, Ctg. A/3, Cl. 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq. 135 (superficie totale escluse aree scoperte mq. 109) R.C. € 511,29.

DATI CATASTALI-

- immobile identificato al N.C.E.U del predetto Comune: **FG 11, mappale 891, sub 3**, A/3, cl.3, consistenza 5,5 vani, piano T-1, R.C. € 511,29. Si evidenzia che la corte in adiacenza al piano terra del fabbricato (lato sud) è attraversato da una strada con diritto di passaggio a favore di terzi.

NON sono compresi nella vendita e NON saranno oggetto di trasferimento:

- 1) *il lastrico solare (identificato al FG. 11, mapp. 891, sub 4); in particolare l'unità abitativa- pur disponendo al piano primo di una porta che consente l'accesso verso l'adiacente terrazzo/lastrico-solare- non avrà diritto di accesso ed utilizzo a detto terrazzo/lastrico-solare;*
- 2) *il locale avente destinazione catastale box contraddistinto dagli identificativi Fg 11, mapp. 891, sub 2, mq 55. Si precisa che in detto locale sono collocati una parte degli impianti tecnici a servizio dell'abitazione (caldaia, collettori idraulici dei termosifoni, rubinetti dei contatori del gas e dell'acqua ecc.) e quindi gli stessi non sono accessibili direttamente dall'immobile.*

- terreno pertinenziale identificato al N.C.T. del predetto Comune: **FG 11, mappale 160**, cl.3, uliveto, consistenza 68 mq, R.D. € 0,23, R.A, 0,18;

CONFINI- L'immobile: in senso orario, strada vicinale, mappale 137, mappale 141, mappale 143, mappale 735; inoltre al piano terra locale avente destinazione catastale box contraddistinto dagli identificativi Fg 11, mapp. 891, sub 2, mq 55; al piano primo il terrazzo/lastrico-solare identificato al FG. 11, mapp. 891, sub 4; terreno: strada vicinale, mappali 891- 449-919.

STATO DI POSSESSO- l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla famiglia dell'esecutato (non è ancora stato emesso l'ordine di liberazione).



APE- l'immobile è dotato di certificazione n. 07202244087 rilasciata dall'Arch. Lorenzo Queirolo in data 01/12/2022 e valida fino al 01/12/2032.

Conformità urbanistico-edilizia e catastali- il tutto come meglio descritto nella CTU redatta dall'Arch. Barbara D'Urso e nei supplementi di perizia redatti dal Geom. Claudio Crovo, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicati sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" oltre che sui siti www.tribunale.genova.it www.astegiudiziarie.it unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici. Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (ad eccezione del diritto di passaggio a favore di terzi sulla strada sussistente sulla corte in adiacenza al piano terra del fabbricato).

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 61.707,00 (sessantunomilasettecentosetteeuro/00).

OFFERTA MINIMA

Euro 46.281,00 (quarantaseimiladuecentoottantunoeuro/00).

Non saranno ritenute valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

RILANCIO in caso di gara. € 2.000,00; si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi decimali.

Data fissata per la vendita: 13/05/2025 ore 12,00

Termine per la presentazione delle offerte: 09/05/2025 ore 12,00

CUSTODE GIUDIZIARIO: SOVEMO S.R.L. C.SO EUROPA N. 139- 16121 GENOVA-IMMOBILIARE@SOVEMO.COM- VISITEGENOVA@SOVEMO.COM - TEL. 0105299253.

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.



FATTA AVVERTENZA CHE
IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI. NESSUN COMPENSO PER
MEDIAZIONE DEVE ESSERE PAGATO AD AGENZIE IMMOBILIARI.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Gli immobili vengono venduti liberi. 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 ed a spese della procedura. L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo.** Se depositata tempestiva istanza da parte dell'aggiudicatario, dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c. Ove non sia stata avanzata per tempo la richiesta di cui sopra, sarà possibile all'acquirente agire in via esecutiva a propria cura e spese per ottenere il rilascio dell'immobile nelle forme ordinarie di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., con il necessario ministero di difensore, facendo valere il decreto di trasferimento quale titolo esecutivo per il rilascio stesso.

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.

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

* * * * *

Il Professionista Delegato, Avv. Paolo Uccelli, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA di cui al d.m. 32/2015;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **13/05/2025 alle ore 12,00 presso il Tribunale di Genova, Aula 46, terzo piano**, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno vigenti.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO **SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: 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 **entro le ore 12,00 del giorno 09/05/2025** previo appuntamento al 3356099646 oppure al 0185/303777, o all'indirizzo e-mail: uccellipaolo70@gmail.com.

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 inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

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

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome 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. 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.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione e gli estremi dell'assegno allegato relativo al deposito cauzionale.

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

5. l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico), l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

6 nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata una 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;

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



All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato al "**Tribunale di Genova– RG Es 161/2012**", 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; escluso ogni pagamento in forma telematica.

L'offerta può essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.; nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di 3 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.

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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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). 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 munito di apposita 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 13/05/2025, alle ore 12,00, presso il Tribunale di Genova, aula 46 piano terzo, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti, 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 indicato nel presente avviso pari ad € 61.707,00 e, comunque pari o superiori all'offerta minima come sopra indicata pari ad € 46.281,00, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente 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 all'offerta minima di € 46.281,00, 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 (€ 61.707,00) la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto



è compreso tra il prezzo base (€ 61.707,00) e l'offerta minima (€ 46.281,00), 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro 46.281,00, 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 2.000,00.

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, con le seguenti modalità:

1) il 10% del saldo prezzo 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 dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

2) il 90% del saldo prezzo a favore del creditore fondiario "**Juno 2 srl**" sul seguente conto corrente IBAN IT 90 T 03479 01600 000802287500 indicando nella causale: NDG 303374058- 4i TUB. Proc. imm. Trib. Genova RGE 161/2012. La somma deve pervenire nella reale ed effettiva disponibilità del creditore fondiario 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 dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile. Copia del bonifico dovrà essere inviata al Delegato.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

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

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA oltre i bolli nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del 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 (massimo 120 giorni).



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 cpc), l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione dell'immobile a cura del custode e a spese della procedura. L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo. Se depositata tempestiva istanza da parte dell'aggiudicatario, dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c. Ove non sia stata avanzata per tempo la richiesta di cui sopra, sarà possibile all'acquirente agire in via esecutiva a propria cura e spese per ottenere il rilascio dell'immobile nelle forme ordinarie di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., con il necessario ministero di difensore, facendo valere il decreto di trasferimento quale titolo esecutivo per il rilascio stesso.

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

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 **entro le ore 12,00 del giorno 09/05/2025** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **<http://venditepubbliche.giustizia.it>**

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. 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. 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.

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 "**Trib. Ge. proc. esec. Imm. RG 121/2012**" presso la Banca Passadore & C. spa le cui coordinate sono: **IBAN IT 64E0333231950000002012178** con la seguente causale: "cauzione offerta LOTTO UNICO" Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente



intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

1. numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
2. telefono "staff vendite": 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

1. pagamento del bolo digitale da € 16,00;
2. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome 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. 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; la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile;
6. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico);
- 7 nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata una 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;
8. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita della perizia di stima e del certificato energetico;



9. l'indirizzo della casella di posta certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta può essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.; nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di 3 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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 un (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. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è l'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.

In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

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).

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato.



Il giorno 13/05/2025, alle ore 12,00, presso l'Aula 46 del Tribunale di Genova, piano terzo, 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 € 46.281,00, presentate entro le ore 12,00 del giorno 09/05/2025, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 46.281,00 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 € 61.707,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 61.707,00 (prezzo base) e € 46.281,00 (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$), 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica), 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 2.000,00.

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, con le seguenti modalità:

1) il 10% del saldo prezzo 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 dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

2) il 90% del saldo prezzo a favore del creditore fondiario "**Juno 2 srl**" sul seguente conto corrente IBAN IT 90 T 03479 01600 000802287500 indicando nella causale: NDG 303374058- 4i TUB. Proc imm. Trib. Genova RGE 161/2012. La somma deve pervenire nella reale ed effettiva disponibilità del creditore fondiario 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 dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile. Copia del bonifico dovrà essere inviata al Delegato.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. CPC 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.

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

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo. L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene

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

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. L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo. Se depositata tempestiva istanza da parte dell'aggiudicatario, dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno



dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c. Ove non sia stata avanzata per tempo la richiesta di cui sopra, sarà possibile all'acquirente agire in via esecutiva a propria cura e spese per ottenere il rilascio dell'immobile nelle forme ordinarie di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., con il necessario ministero di difensore, facendo valere il decreto di trasferimento quale titolo esecutivo per il rilascio stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico

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

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

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.

SI SEGNALE che l'acquirente potrà avvalersi, se espressamente richiesto, della possibilità di avvalersi della facoltà del prezzo-valore prevista dall'art. 12 della Legge 13/05/1988 n. 154, anche se la rendita non è stata attribuita ufficialmente in via definitiva all'immobile, procedendo al pagamento dell'eventuale maggiore imposta dovuta senza sanzioni in un momento successivo al decreto di trasferimento.

Chiavari-Genova, 24/02/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Paolo Uccelli

