



# TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA

nelle procedure esecutive immobiliari riunite  
**R.G.E. N. 679/2014+437/2017**

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

### HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. Marco Abbondanza con studio in Genova,

### DISPONENDO

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

\* \* \* \* \*

### Descrizione degli immobili

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà del complesso immobiliare denominato “ex cartiera Ghigliotti” costituito da edifici contigui ed accorpati ad uso prevalentemente industriale, posto nel Comune di Genova (GE), località Carpenara di San Carlo di Cese, Val Varenna, con accessi dai civici n. 2 e 2B di Salita San Carlo di Cese:

- a) Piena proprietà del corpo di fabbrica indicato come edificio numero 2 costituito da tre piano fuori terra con annesso sul lato Est locale caldaia;
- b) Piena proprietà del corpo di fabbrica indicato come edificio numero 2A costituito da due piani fuori terra ubicato in aderenza al lato Nord del suddetto edificio 2 a quota inferiore rispetto al medesimo edificio 2;
- c) Piena proprietà del corpo di fabbrica indicato come edificio numero 3 costituito da due piani, precisando che a mezzo del secondo piano si accede al piano primo dell'edificio numero 2A;
- d) Piena proprietà del corpo di fabbrica indicato come edificio numero 4 costituito da due piani;
- A) Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso magazzino – laboratorio composto da cantina al piano seminterrato, due ampi locali con annessi due piccoli locali e wc al piano terra e locale con soprastante terrazzo – tetto di

copertura di uno dei locali posto al piano terra a confini: proprietà di terzi, strada privata e terrapieno;

B) Appezamento di terreno di pertinenza adiacente l'edificio numero 3 lato Est, a confini: edificio numero 7 (antica chiesa), terreno mappale 136 e Via San Carlo di Cese;

C) Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Salita San Carlo di Cese, civico 2B, posto al primo piano, costituito da vani catastali 4,5, a confini: distacco, proprietà di terzi e muri perimetrali.

Al sopra descritto complesso di fabbricati sono annesse due corti pertinenziali rispettivamente ubicate sui lati Ovest ed Est aventi una superficie catastale di 531,00 mq. All'interno del complesso di cui sopra sono altresì annessi due distacchi pertinenziali aventi una superficie catastale complessiva di mq. 48,00 circa.

Le unità immobiliari risultano iscritte e censite all'Agenzia del Territorio di Genova, Catasto Fabbricati, con i seguenti dati identificativi di classamento:

- Sezione Urbana PEG, Foglio 35, Particella 45, Subalterno 5, Zona Censuaria 2, Categoria D/7, Rendita Catastale € 5.013,00;
- Sezione Urbana PEG, Foglio 35, Particella 56, Subalterno 10, Categoria area urbana, Consistenza 41,00 m<sup>2</sup>;
- Sezione Urbana PEG, Foglio 35, Particella 56, Subalterno 11, Categoria area urbana, Consistenza 7,00 m<sup>2</sup>;
- Sezione Urbana PEG, Foglio 35, Particella 45, Subalterno 12, Zona Censuaria 2, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 242 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 336 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 987,36;
- Sezione Urbana PEG, Foglio 35, Particella 45, Subalterno 13, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Totale 85 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 244,03.

L'appezamento di terreno risulta iscritto e censito all'Agenzia del Territorio di Genova, Catasto Terreni, con i seguenti dati identificativi e di classamento: Foglio 35, Particella 135, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 02 ca 00.

#### Stato di possesso del bene

Attualmente il complesso immobiliare è disabitato ed in stato di abbandono, all'interno vi è ancora la presenza di alcuni macchinari, macine e ingranaggi in disuso. Il precedente conduttore del laboratorio e dell'appartamento di cui ai punti A) e C), risulta ancora nel possesso delle chiavi e detti beni risultano occupati quali depositi di materiali vari e mobilio.

#### Vincoli giuridici

Il compendio immobiliare è stato dichiarato di importante interesse con provvedimento notificato in data 6 marzo 1995 e risulta vincolato ai sensi delle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio come modificato dal D. Lgs. 24 marzo 2006 n. 156. Il Ministero per i Beni e le Attività

culturali, ai sensi dell'art. 60 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la Regione o gli altri Enti Pubblici Territoriali interessati, godono del diritto di prelazione da esercitarsi a norma di legge.

Ai sensi dell'art. 59, comma 3°, del D. Lgs. n. 42/2004 l'aggiudicatario deve provvedere nel termine di 30 giorni a denunciare il decreto di trasferimento al competente soprintendente del luogo ove si trova il bene. La denuncia dell'atto che trasferisce la proprietà deve contenere specificamente i dati e le indicazioni di cui al comma 4° dell'art. 59 del D. Lgs. 42/2004.

La prelazione può essere esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del D. Lgs. 42/2004.

Per ogni ulteriore dettaglio, in ordine al vincolo monumentale cui risulta soggetto il compendio immobiliare nonché al procedimento relativo all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali ovvero della Regione o degli altri Enti Pubblici interessati, si rinvia espressamente al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico-catastali cui si rimanda e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.venditegiudiziali.it](http://www.venditegiudiziali.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) unitamente alla delega di vendita.

\* \* \* \* \*

Il Professionista Delegato, premesso:

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

### AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **martedì 20 settembre 2022 alle ore 14:00** presso la Sala di Udienza del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n.46, al prezzo di:

**Euro 48.000,00 (quarantottomila/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad:

**Euro 36.000,00 (trentaseimila/00);**

come da condizioni sotto riportate.

## **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 la sede di Assoprove, sita in Genova (GE), Via Mylius 7/2, **entro le ore 12,00 del giorno 19 settembre 2022.**

▪ **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.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile (si precisa che tale termine è soggetto alla sospensione feriale dei termini dal 1 al 31 agosto).

- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Genova - RGE 679/2014+437/2017**", 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.
- **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 SARA' EFFETTUATA 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 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. 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 **martedì 20 settembre 2022 alle ore 14:00**, presso la Sala di Udienza del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n.46, 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 Euro **36.000,00**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, 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 ad Euro **36.000,00** 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 ad Euro **48.000,00** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra Euro **48.000,00** ed Euro **36.000,00**, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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 **36.000,00**, non si darà 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.**

#### **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 gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.** Termine non prorogabile.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare altresì un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, al fine di far fronte agli oneri di trasferimento che il Delegato provvederà a versare.

#### **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 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, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra 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 richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore. Se occupato da terzi senza titolo, la relativa liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL' AGGIUDICATARIO.**

▪ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE IL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Le visite del compendio immobiliare 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 al compendio immobiliare in vendita contattare il **Custode giudiziario: So.Ve.Mo. S.r.l.** (tel. 010 529 9252).

## **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 12,00 del giorno precedente all'esperimento della 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>

## **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 le cui coordinate saranno indicate dal gestore della vendita telematica con la seguente causale: PROC. ESEC. IMM. R.G.E. N. 679/2014+437/2017 con indicato un "nome di fantasia".

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 all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure contattare il call-center al numero 0444-346211 dalle ore 09.00 alle ore 14.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

### 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 (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### COME PARTECIPARE ALLA GARA

#### **L'offerta è irrevocabile.**

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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.

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

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

- Il giorno **martedì 20 settembre 2022 alle ore 14:00**, presso la Sala di Udienza del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia, piano 3° aulan.46, 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 Euro **36.000,00**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, 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 Euro **36.000,00**, 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 ad Euro **48.000,00** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra Euro **48.000,00** ed Euro **36.000,00**, 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 **36.000,00**, 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 1.000,00.**

#### **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, 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 gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare altresì un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, al fine di far fronte agli oneri di trasferimento che il Delegato provvederà a versare.

#### **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 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.
- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. I beni vengono venduti liberi: se occupati dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nei beni pignorati, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra 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 richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, 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 ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE IL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Le visite del compendio immobiliare 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 al compendio immobiliare in vendita contattare il **Custode giudiziario: So.Ve.Mo. S.r.l.** (tel. 010 529 9253).

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

Genova, lì 27 maggio 2022

Professionista Delegato  
Dott. Marco Abbondanza