

# TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Cristina Tabacchi

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 529/2021 (III tentativo)

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista dott. Alberto Marchese con studio in Genova, Piazza Dante 8/11, disponendo di procedersi alle operazioni di vendita telematica sincrona mista del compendio pignorato come appresso descritto.

\*\*\*\*\*

Descrizione dell'immobile:

**LOTTO UNICO: Villa ubicata a Carasco (GE) - Località Uliveto (Colla di Paggi), snc, piano T-S1.**

Villa disposta su due piani fuori terra con terreno circostante di circa 800 mq come meglio descritto, anche in merito alla consistenza, alle servitù ed agli accessori nella perizia di stima redatta dall'Arch. Bellotta Gaetano disponibile agli atti della procedura.,

**Cat. Catastale A7 rendita € 725,11**

**Superficie netta:**

Villa	mq.	105,00
Terrazza	mq.	16,00
Tettoia chiusa con teli	mq.	8,50
Tettoia con balcone e banco bar	mq.	36,00
Piscina con cabina doccia	mq.	75,00
Posto auto scoperti	mq.	25,00
Terreni circostanti	mq.	1.683,00

**Stato di occupazione:** emesso ordine di liberazione.

**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

**Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:** il tutto come meglio descritto nella relazione e dell'integrazione a firma del C.T.U. Arch. Bellotta Gaetano che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita che si invita leggere attentamente in particolare per quanto riguarda i confini.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici, se presenti, dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto

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

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 22417/2022 del 13.03.2022 a firma Arch. Gaetano Bellotta.

\*\*\*\*\*

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita senza incanto con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure con modalità telematica;
- che coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita;
- che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita da remoto collegandosi al portale del gestore della vendita telematica, tramite il sistema telematico predisposto dal Ministero della Giustizia disponibile sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>;
- che il gestore della vendita telematica è stato individuato in [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)
- 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.

#### AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e la vendita viene fissata per il giorno **mercoledì 26 febbraio 2025 alle ore 12:00** presso l'aula 46 del Tribunale di Genova 3° piano al prezzo base d'asta di 223.593,75 (duecentoventitrecinquecentonovantatre/75) Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori a € 167.695,31 (centosessantasettemilaseicentonovantacinque/31) (come da condizioni sotto riportate). Si segnala che il valore di perizia dell'immobile è pari a € 397.500,00. 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.

<b>Data e ora vendita:</b>	<b>mercoledì 26 febbraio 2025 ore 12:00</b>
<b>Termine ultimo per presentare le offerte:</b>	<b>lunedì 24 febbraio 2025 ore 12:00</b>

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 **60 secondi**.

La misura minima del rialzo è pari ad **€ 1.000,00 (mille/00)**.

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio può prevedere solo importi multipli del rilancio minimo.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo previsto per il rilancio - **60 secondi** - senza che siano state presentate offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### SI SEGNALE CHE

- La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso l'aula 46 sita al 3° piano del Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1. Alla data di predisposizione del presente avviso di vendita essendo stata dichiarata la fine dell'emergenza sanitaria da parte dell'Organizzazione Mondiale della Sanità in data 5 maggio 2023 non è prevista l'adozione di misure precauzionali/sanitarie che potranno però essere comunicate e rese obbligatorie agli offerenti se alla data fissata della vendita saranno introdotte nuove restrizioni o nuovi provvedimenti ministeriali o della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione.  
In caso di nuove restrizioni sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.
- 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.
- L'offerente deve mettersi in condizione di comunicare e comprendere in lingua italiana.

\*\*\*\*\*

## **REGOLAMENTO**

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

#### **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 in Genova Piazza Dante 8/11 (dal lunedì al venerdì), previo appuntamento telefonico, al numero 010.58.79.98 entro le ore 12,00 del primo giorno feriale antecedente la data fissata per la vendita e quindi **entro le ore 12:00 di lunedì 24 febbraio 2025**.

#### **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. Il Delegato o un suo incaricato scriverà sulla busta: il nome di chi presenta materialmente l'offerta, previa identificazione ed acquisizione della copia di un documento di riconoscimento, la data e l'ora di presentazione dell'offerta, il numero della procedura esecutiva per cui l'offerta viene presentata, il nome del Professionista delegato la data e l'ora della vendita ed eventualmente il numero del lotto. Fotocopia della busta così compilata potrà essere richiesta del presentatore per ricevuta della presentazione.

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

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere presentata in marca da bollo da € 16,00 e dovrà riportare e contenere:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
  2. l'ufficio giudiziario presso il quale è pendente 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;
  3. le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e dei dati necessari per identificarla), 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 codice fiscale;
    - se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo;
    - se l'offerta è presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere allegato il **certificato (no visura camerale)** 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 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 la copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore;
    - se l'offerta viene presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e di ognuno dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità), 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 o il singolo offerente non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale dallo stesso autenticata;
    - l'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale (avvocato) 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 i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale per presentare eventuali rilanci dovrà essere presente all'udienza fissata per la vendita.**
4. i dati identificativi dei beni immobili per i quali l'offerta è proposta;
  5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
  6. il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e **non soggetto a sospensione feriale.**

7. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato;
8. nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'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;
9. 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. In caso di aggiudicazione dovrà acquisire un codice fiscale italiano e comunicarlo al delegato;
10. gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare o del vaglia postale non trasferibile relativo al deposito cauzionale, che dovrà essere allegato all'offerta secondo le modalità in seguito riportate;
11. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico se allegato all'avviso di vendita;
12. 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.
13. all'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a "PROC. ESEC. N. 529/2021 Tribunale di Genova" 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; in caso di presentazione di offerta cartacea è escluso ogni pagamento in forma telematica.

**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 procura speciale dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta presentata è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta presentata dall'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti cartacei non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno 26 febbraio 2025, 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 € 167.695,31 (prezzo base ridotto di un quarto), presentate entro le ore 12,00 di lunedì 24 febbraio 2025, contenenti la cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto e tutte le indicazioni sopra riportate.

#### **OFFERTE INEFFICACI:**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine perentorio sopra indicato, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita (e quindi ad € 167.695,31, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o non contenenti le indicazioni sopra riportate.

**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 di **lunedì 24 febbraio 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; 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 (come meglio specificato di seguito).

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

**COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA**

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

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
2. le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e certificato 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 (no visura camerale)** 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. **In caso di presentazione dell'offerta da parte di procuratore legale la delega dovrà essere rilasciata mediante procura notarile speciale.**
- 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.**

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; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'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). In caso di aggiudicazione dovrà comunque procurarsi un codice fiscale italiano e comunicarlo al delegato;

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 nonché copia della contabile;

9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ed eventualmente verrà rimborsata la cauzione al netto delle spese bancarie in caso di non aggiudicazione;
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 se allegato al presente avviso.
12. **L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra indicato ed allegare all'offerta sia il file xml sia il file pdf comprante il pagamento pena la non ammissione dell'offerta.**

## **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE PER GLI OFFERENTI TELEMATICI**

Ciascun offerente, 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 Banco di Desio e della Brianza le cui coordinate sono: IBAN "IT45 B 03440 01400 0000 0033 4700", con la seguente causale: CAUZIONE RGE n 529/2021 Trib. di Genova con l'indicazione di un "nome di fantasia".

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.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo allo stesso con le credenziali personali. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. Accedendo alla gara potranno verificare l'ammissione della loro offerta.

## **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 situazione di off line dell'offerente telematico all'ora fissata per l'udienza non preclude l'inizio delle operazioni di vendita. Il delegato alla vendita prima di iniziare la gara cercherà comunque di contattare l'offerente telematico off line per verificare il motivo della mancata connessione.

- La cauzione agli offerenti non aggiudicatari 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 indicato nell'offerta;
- il giorno 26 febbraio 2025** 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 € 167.695,31, presentate entro le ore 12,00 di lunedì 24 febbraio 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 ad € 167.695,31, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o mancanti di quanto sopra indicato.

#### **AGGIUDICAZIONE**

Una volta aperte le buste, sia cartacee che telematiche, ammesse le offerte valide, ed identificati gli offerenti si darà inizio alla gara.

A discrezione del delegato alla vendita, in base alle presenze in aula, potranno essere ammessi all'aula della gara solo gli offerenti.

Il prezzo base della gara sarà pari **al prezzo più alto riportato nelle offerte ammesse alla gara**, sia cartacee che telematiche.

Una volta ultimate le operazioni propedeutiche alla vendita, a discrezione del delegato verrà dato inizio alla gara e partendo dal prezzo base della gara come sopra determinato si procederà a fare le offerte con rilanci di importo minimo di € 1.000,00 (non frazionabile).

Decorsi **60 secondi** dall'apertura della gara o dall'ultima offerta valida in rilancio l'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente in base alle seguenti regole:

#### ☐ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

Se l'unica offerta è pari o superiore a 223.593,75 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 223.593,75 e € 167.695,31, 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 avranno disputato 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 o nel minor tempo indicato nella propria offerta, 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 che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine **NON GODE** della sospensione feriale e **NON E' 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 stimato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione salvo precisa e condivisibile istanza che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario entro la data di versamento; le somme eventualmente versate in eccesso rispetto alle spese effettivamente sostenute, se di importo rilevante, verranno tempestivamente restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

**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**

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, (mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese entro il termine sopra indicato) l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti al trasferimento del bene, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene.
- L'aggiudicatario dovrà rilasciare apposita dichiarazione in tema di antiriciclaggio che gli verrà sottoposta dal delegato alla vendita.
- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa o telematica, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e comunque entro il termine della richiesta del fondo spese e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo 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 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.
- 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 centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a 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.

\* \* \* \* \*

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico unitamente ai suoi allegati mediante le modalità indicate dal Giudice dell'Esecuzione al momento del conferimento della delega.

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

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

Genova, 2 dicembre 2025

Il professionista delegato  
Dott. Alberto Marchese

  




## OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

(ai sensi dell'art. 571 c.p.c.)

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_

nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_ n. civ \_\_\_\_\_

cell. \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

stato civile \_\_\_\_\_

in regime di \_\_\_\_\_ dei beni \_\_\_\_\_

con \_\_\_\_\_

nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

### CHIEDE

di partecipare alla vendita dei beni di cui alla procedura indicata in epigrafe che si espletterà il giorno  
 \_\_26/02/2025\_\_ alle ore \_\_12:00\_\_ presso il Tribunale di Genova, piano 3°, aula 46

### OFFRE

la somma di

€ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ )

per l'acquisto dell'immobile sito Carasco (GE), Località Uliveto (Colla di Paggi) oggetto della procedura  
 esecutiva RGE 529/2021 del Tribunale di Genova

a tal fine deposita unitamente alla presente istanza:

- Copia fotostatica del proprio documento d'identità e del proprio codice fiscale;
- Assegno circolare NT n. \_\_\_\_\_ della Banca \_\_\_\_\_ intestato  
 a "PROC. ESEC. N. 529/2021 Tribunale di Genova" a titolo di deposito cauzionale provvisorio  
 pari a € \_\_\_\_\_ come indicato nell'avviso di vendita;

### DICHIARA

- di aver preso visione della perizia di stima e dell'integrazione di perizia redatti dall'Arch. Gaetano Bellotta  
 e dell'avviso di vendita datato 18/04/2024;
- di essere a conoscenza che la presente asta si svolgerà mediante la modalità della Vendita Sincrona Mista  
 e che il gestore della vendita telematica è [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- di essere / non essere in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge per avvalersi  
 dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa" e quindi volersi/non volersi avvalere di tali  
 benefici;
- copia fotostatica dell'assegno allegato a titolo di deposito cauzionale;

Genova, li \_\_\_\_\_

In fede

(firma leggibile)

