

Maurizio Schiano
Dottore Commercialista
Via Fieschi 3/5
16121 Genova
Tel. 010 5761194 – Fax 010 5302000

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* * *

Procedura esecutiva R.G.E. n. 756/2016

* * *

II° AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Maurizio Schiano, con studio in Genova, Via Fieschi 3/5, tel. 010/5761194, fax 010/5302000, p.e.c. mschiano@legalmail.it, incaricato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini (ora sostituito dal dott. Rosario Ammendolia), in data 5/7/2017,

§§§

- considerato l'esito negativo dell'esperimento di vendita senza incanto del 20/2/2018 con prezzo base d'asta fissato in euro 221.000,00;
- vista la riforma introdotta in materia di esecuzioni immobiliari con D.L. n. 83/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;
- considerato che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi secondo la modalità della vendita telematica sincrona mista;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- ritenuto che occorre, in ossequio all'ordinanza di delega, procedere ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto con prezzo base d'asta ribassato nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge,

AVVISA

che il giorno **19/12/2018** alle ore **13.30** in Genova Palazzo di Giustizia – piano III aula 46, postazione B, avrà luogo la **deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. del seguente compendio immobiliare pignorato, come di seguito identificato:

LOTTO UNICO:

- A) Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Lavagna (GE), Via Aurelia, 236, edificio denominato "Approdo" posto al piano terra, interno 5, scala A, composto da soggiorno con angolo cottura, un locale cieco, un bagno ed una camera da letto matrimoniale con balcone annesso, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagna, foglio 10, particella 1466, sub. 7, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 411,87, superficie commerciale mq. 61,30. Confini: a nord: con distacco condominiale; ad est: con appartamento interno 4; a sud: con distacco verso il condominio denominato "Ancora", ad ovest: con appartamento interno 6.**
- B) Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Lavagna (GE), Via Aurelia 236, piano S1, interno 31/B3, classificato autorimessa, planimetria rettangolare, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagna, foglio 10, particella 1466, sub. 66, categoria C/6, classe 4, rendita catastale euro 123,54, superficie commerciale mq. 25,00. Confini: a nord: con corsia di accesso; ad est: con box n. 30/B3; a sud: con intercapedine; ad ovest: con box n. 32/B3.**

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è attualmente occupato da detentore – qualificato dal G.E. nella fase cautelare – come occupante senza titolo, ovvero con contratto non opponibile alla procedura.

Si precisa che alla data di notifica del presente avviso sono ormai scaduti i termini per l'instaurazione del giudizio di merito da parte dell'occupante senza titolo. Gli atti processuali sono visionabili presso lo studio del professionista delegato.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'appartamento per la sua consistenza, conformazione ed esposizione, rientra nella classe energetica "E".

Il lotto unico di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito nominato dall'Ufficio, Arch. Paola Bazzani, datata 12/5/2017, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul compendio immobiliare oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminarmente visione.

Si precisa fin d'ora che gli immobili non risultano sottoposti a vincoli di natura paesaggistica e/o paesistico ambientale e che ricadano in zona REB (zona residenziale di tipo B-satura) del PRG del Comune di Lavagna.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, dato che l'esecutato non risulta imprenditore.

La relazione di stima è disponibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggiotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, e sul portale vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita e custode giudiziario, il quale potrà fornire maggiori informazioni.

Il prezzo base della suddetta vendita sarà di euro 165.750,00 (euro centosessantacinquemilasettecentocinquanta/00), conformemente a quanto statuito dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega.

In caso di gara, l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in € 1.000,00 (mille/00).

Saranno comunque ritenute valide, al fine della partecipazione alla gara, offerte non inferiori ad euro 124.312,50 (euro centoventiquattromilatrecentododici/50)

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**” allegate al presente avviso di vendita.

Maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale di Genova a chiunque vi abbia interesse.

Genova, 18 ottobre 2018

Il Professionista delegato

Dott. Maurizio Schiano

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

SOGGETTI LEGITTIMATI A 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).

CONTENUTO DELL'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 di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso; le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il Delegato riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore. In caso di più offerte sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si terrà in ogni caso la gara fra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta.

4. l'espressa dichiarazione di aver *preso visione della perizia* di stima.

All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, un assegno circolare non trasferibile, intestato al "**Tribunale di Genova - RGE 756/16**", 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, e un assegno

circolare non trasferibile, intestato al “**Tribunale di Genova - RGE 756/16**”, di importo **non inferiore al 15% del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di spese presunte.

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 versamento del 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 l’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

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad euro **165.750,00**, presentate entro le ore 13,00 del giorno antecedente la gara. Il delegato annoterà 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 **124.312,50**, o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: se l’unica offerta è pari o superiore a € **165.750,00** la stessa è senz’altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra euro **165.750,00** ed euro **124.312,50**, 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.

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 124.312,50 , 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.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, entro 60 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 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° di agosto al 31 di agosto e non è prorogabile.

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. 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. 22/01/2018 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 o da terzi occupanti senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario unitamente alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e relative spese generali, fatte salve le spese accessorie per le cancellazioni delle ipoteche trascrizione pregiudizievoli nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, come previsto dall'art. 41, comma 5, del d.lgs 385/93 dovrà versare direttamente alla ISP OBG s.r.l., quale procuratrice di Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per Azioni, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa derivante da mutuo fondiario. L'eventuale prezzo residuo dovrà essere versato al delegato nel medesimo termine.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

VISITA DELL'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 accessi e sopralluoghi all'interno del bene, contattare il Custode Giudiziario, dott. Maurizio Schiano, tel. 010/5761194.

Il Tribunale di Genova non si avvale dell'opera di mediatori e pertanto nessun compenso per mediazione dovrà essere corrisposto ad alcuna agenzia immobiliare a seguito dell'aggiudicazione dell'immobile oggetto della presente vendita.

PUBBLICITA' LEGALE: il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblico avviso a cura del professionista delegato ex art. 570 c.p.c.;
2. inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su siti internet *all'indirizzo* www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggi notizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, nonché sul portale vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita secondo le seguenti modalità operative.

L'offerta di acquisto in modalità telematica dovrà essere presentata, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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 alla procedura le cui coordinate sono: **IBAN IT 94 L 03332 01400 000000960315** con la seguente causale: PROC. ES. IMM. R.G.E.756/2016 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.

L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. Il Professionista delegato utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo alla data e all'orario fissato per la vendita. La partecipazione degli offerenti telematici avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che in caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sulla base del prezzo offerto più alto.

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

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

Relazione di notifica:

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso la Corte d'Appello di Genova, a richiesta del dott. Maurizio Schiano, nella qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare r.e. n. 756/16, ho notificato il suesteso avviso di vendita per affissione all'albo del Tribunale di Genova

altra copia conforme all'originale del suddetto atto ho notificato a ISP OBG s.r.l. in persona del suo legale rappresentante pro tempore, nella qualità di creditore precedente, elettivamente domiciliato in Genova, Via D'Annunzio 2/42, presso lo studio dell'avv. Gian Maria Volpe, ed ivi a mani di