

**Sezione Fallimenti/Esecuzioni**

**Giudice dell'esecuzione : Dott. Bonino**

**Professionista delegato : Dott. Campora**

**Avviso di vendita mediante procedura sincrona mista**

Il professionista delegato Dott. Piero Campora,

Nella Procedura esecutiva immobiliare promossa dal Condominio Via Fassicomio 3

**premesse che**

- visto il Provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova Dott. Bonino, ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c., si ritiene necessario fissare la vendita del bene pignorato, visti l'articolo 569 e seguenti c.p.c.;
- con O.D.S. n.3 il Presidente f.f. Dott. Ada Lucca ha disposto che tutte le vendite immobiliari delegate dall'Ufficio Esecuzioni in data successiva al 19/02/18 o per le quali si pubblicheranno Avvisi di vendita successivi a tale data siano effettuate secondo la modalità "vendita sincrona mista"; tale modalità prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al delegato;
- con il medesimo O.D.S., è stata delegata al professionista già delegato alla vendita anche la scelta del Gestore della Vendita Telematica;
- le offerte possono essere presentate sia telematicamente previo accesso sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e registrazione seguendo apposito "form" su specifiche ministeriali (offerente telematico) sia nella tradizionale forma cartacea presso lo studio del delegato (offerente tradizionale);
- gli offerenti che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso l'Aula 46 del Tribunale di Genova;

## **avvisa**

che il giorno 4 Dicembre alle ore 12.00 si darà luogo allo svolgimento della vendita ed alla eventuale e consequenziale gara di vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate

## **fissa**

quale prezzo base di vendita per il lotto la somma sotto indicata, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito

## **descrizione del lotto posto in vendita**

### **Lotto Unico**

Unità immobiliare (cantina) sita nel Comune di Genova, in Via Fassicomo 3 piano T, metri quadri 6.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Genova con i seguenti identificativi : Sezione GED, foglio 33, particella 119, sub. 80, zona censuaria 1, categoria C2, classe 5, consistenza mq.6, rendita catastale € 27,27;

Disponibilità del bene : utilizzato dall'esecutato

L'immobile è dettagliatamente descritto nella perizia redatta in data 11/12/17 dal Geometra Jonny Antichi, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

Prezzo base: € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento)

Offerta minima: € 2.625,00 (Euro duemilaseicentoventicinque), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

## **determina**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

## **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto sopra individuato che intende acquistare.

Non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto del prezzo base; le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se il delegato ritenga che ad una vendita successiva non si possa ottenere un prezzo superiore.

In caso di più offerte, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma di non oltre un quarto, si terrà la gara tra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica (“offerente telematico”), previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://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](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) ;
- in modalità cartacea (“offerente tradizionale”), come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del delegato Dott. Piero Campora, in Genova, Viale Sauli 5/22.

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](http://www.fallcoaste.it) .

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

Gli ammessi alla gara riceveranno dal gestore della vendita trenta 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](mailto: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.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al delegato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite :

- a) offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico SRL (IBAN IT 69 S 03069 11885 100000001972); il bonifico, con causale "Esecuzione Immobiliare n. 458/2017 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il

giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

- b) offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 458/2017" da consegnare, previo appuntamento telefonico al numero 010/532665, presso lo studio del delegato in Genova, Viale Sauli 5/22, entro il giorno 3 Dicembre 2018 alle ore 13.00.

Entro lo stesso termine sopra previsto per il versamento della cauzione, dovrà essere presentata l'offerta di acquisto, ovvero entro il giorno precedente quello fissato per l'asta per l'offerente telematico, ed entro il giorno precedente quello fissato per l'asta alle ore 13.00 presso lo studio del delegato in Genova, Viale Sauli 5/22 per l'offerente cartaceo.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'avvenuto accredito della somma sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, accredito che deve essere pervenuto entro il giorno precedente, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione attestante il versamento, ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare;
- la attestazione di avere preso visione della perizia di stima, come sopra indicata;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese con data non antecedente quindici giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore in caso di offerta telematica, o del soggetto che sottoscrive l'offerta in caso di modalità cartacea.

### **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso l'aula n. 46A del Tribunale di Genova il giorno 4 Dicembre 2018 alle ore 12.00.

Il delegato utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute dal gestore della vendita almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- offerente cartaceo: mediante presenza presso l'aula n. 46A del Tribunale di Genova.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque 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](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore a euro 500 (cinquecento); in caso di gara tra gli offerenti, il delegato aggiudicherà al maggior offerente, allorché siano trascorsi 30 (trenta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità (o non indicazione) di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita"; potranno altresì in alternativa contattare il custode SO.VE.MO. SRL, al numero 010/5299252.

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante Decreto di trasferimento.

Il saldo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato dall'aggiudicatario nelle mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, calcolati in via preventiva pari al 15% del valore di aggiudicazione; il delegato provvederà a richiedere una eventuale integrazione o a rimborsare l'eccedenza al termine delle operazioni di vendita.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti di legge, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra nel termine indicato nell'offerta, o, in mancanza, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicatario si intenderà decaduto automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.



## **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del Decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle disposizioni di legge vigenti sono a carico esclusivo dell'acquirente

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

## **7 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Genova.

## **8 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 comma 2 c.p.c.
- su siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [cambio casa.it](http://cambio.casa.it), [genova oggi notizie.it](http://genovaoggi.notizie.it), e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. SPA, ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Genova, lì 8 Ottobre 2018

Il Delegato  
(Dott. Piero Campora)