



## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n° 113/2013 R.G.E.

### AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

#### SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Il rag. Carlo Alberto De Magistris, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva promossa da Condominio in Genova, via S. Luca 4, vista l'ordinanza in data 21 giugno 2016 con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, dott. Roberto Bonino, lo ha delegato al compimento delle operazioni di vendita di cui agli artt. 576 e segg. c.p.c., nella procedura in epigrafe;

#### AVVISA

Che il giorno 14 maggio 2019, alle ore 10,00, presso il Palazzo di Giustizia di Genova, piazza Portoria 1, piano III aula 46, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), a norma del decreto del Ministero della Giustizia 23 febbraio 2015 n. 32, della piena proprietà dei seguenti immobili:

#### **LOTTO PRIMO:**

In Comune di Genova (GE), vico della Rovere Civico n. 16, unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano terreno/seminterrato e composto da tre locali oltre a servizio igienico con antibagno

#### **DATI CATASTALI:**

a Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile risulta censito coi seguenti dati: Sezione Urbana GEA, Foglio 95, Particella 364, Subalterno 5, Zona Censuaria: 1A, Categoria C/2, Classe 7, consistenza mq. 78, Superficie Catastale Totale mq. 90, R.C. € 318,24;

Prezzo base: Euro **28.181,25** (Euro ventottomilacentotantuno/25);

**Offerta minima: € 21.135,94** (Euro ventunomilacentotrentacinque/94), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

#### **LOTTO SECONDO:**

In Comune di Genova (GE), via San Luca, civico 4 scala C, interni 7 e 6c, intera proprietà di porzione, abusivamente frazionata, di immobile con destinazione ad attività commerciale speciale (D8), comprendente una porzione abusivamente frazionata e destinata ad abitazione,

**DATI CATASTALI:**

a Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile risulta censito coi seguenti dati: Sezione Urbana GEA, Foglio: 83, Particella 92, Zona Censuaria 1A

- a) Subalterno 296, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 5 mq., R.C. € 17,30, piano 1, interno 8 scala C.
- b) Subalterno 297, Categoria D/8, R.C. € 2.946,00, piano 1 interno 7B scala A.

Prezzo base: Euro **92.812,50** (Euro novantaduemilaottocentododici/50);

**Offerta minima: € 69.609,38** (Euro sessantanovemilaseicentonove/38), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

Il fabbricato in Via San Luca 4, catastalmente individuato al mappale 92 del foglio 83, cui appartengono gli immobili ricompresi nel Lotto 2, come indicato nella perizia agli atti, risulta sottoposto, limitatamente al bene Tabernacolo Marmoreo con lesene ioniche reggenti portone a voluta arricchita con statua della Madonna col bambino (sec. XVIII°), alle disposizioni di tutela dell'art.128 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42, Codice dei Beni culturali e del paesaggio e del conseguente diritto di prelazione concesso dal suddetto D. Lgs. 42/2004 (art. 60 c. 1) al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, o, nel caso previsto dall'art. 62 c. 3 (rinuncia all'esercizio della prelazione da parte del Ministero), alla Regione ed agli altri enti pubblici territoriali interessati nel cui ambito si trovano i beni oggetto di vendita

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Gli immobili sono attualmente liberi.

Tutti i beni sopradescritti, con l'eccezione di quello indicato al lotto 2, lettera a), sono stati conferiti in fondo patrimoniale, con atto trascritto in data 26/10/2016.

**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 contenente l'indicazione del lotto per il quale la stessa è presentata, per un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita ridotto del 25%, come sopra indicato.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **in modalità telematica**, 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);  
oppure
- **in modalità cartacea**, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, **presso** lo studio del Delegato in Genova, via Malta 5/10 entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro 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 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](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.

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:

- **offerente telematico**: bonifico bancario sul conto corrente:  
*Iban IT69S 03069 11885 100000001972 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl;*
- **offerente cartaceo**: tramite assegno circolare intestato a **Procedura Esecutiva n° 113/2013**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il deposito delle offerte dovrà avvenire entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame.**

**Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n° 113/2013, lotto primo", ovvero "lotto secondo", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, 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 e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, 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.

**L'offerta, sia cartacea che telematica, dovrà contenere:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'indicazione esplicita dell'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare):
  - 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 *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
  - 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 del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenni, 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 dell'Autorità competente;
  - 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) 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:
    - o presentatore;
    - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso l'aula n. 46 del Tribunale di Genova.

Il Professionista 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 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. 46 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilancio:** ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 1.000,00 (mille/00); in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.**
- **si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario che non provvederà al versamento del saldo del prezzo nei termini e con le modalità stabilite, dovrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario, sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

**La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e da depositarsi forfettariamente nella misura del 15% del prezzo offerto, salvo conguaglio, nello stesso termine e con le stesse modalità previste per il saldo prezzo.**

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, 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.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo, nel termine indicato di 60 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata 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. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 c. I e II c.p.c..

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Tutti gli oneri relativi ai beni trasferiti, compresi quelli relativi alla vigilanza, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza, saranno a carico dell'acquirente, dalla data del Decreto di trasferimento.

## **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 stimatore, 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 considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo il trasferimento, 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 norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura dalla produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). 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 (I.V.A., 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.

### **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.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.P.R. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla 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. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

**Il Tribunale NON si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per mediazione dovrà essere corrisposto ad agenzie immobiliari.**

#### **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.

#### **Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. mediante pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.
- sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it); [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it), nonché sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.a..

Maggiori informazioni potranno essere acquisite - previo appuntamento telefonico al n° 010.587.042 presso lo studio dello stesso professionista delegato.

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 13 marzo 2019.

Il Delegato