

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.E. N. 425/2015

G.E. DOTT. ROBERTO BRACCIALINI

*** **

II° AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Simonetta Manfredini, con studio in Genova Piazza Verdi 4/8, (tel. 010-542966/ fax: 010-593110, e-mail: s.manfredini@studiorosina.it), delegata alle operazioni di vendita ex art. 591 bis CPC nella procedura in epigrafe, giusto provvedimento in data 23/02/2016

AVVISA

che il giorno **5 Febbraio 2019 alle ore 11:00** presso l'aula 46 sita al terzo piano del Tribunale di Genova, si svolgerà la vendita senza incanto del seguente:

in Comune di Genova, sito in Piazza Barabino 5/6 composto da ingresso alla genovese, cucina, disimpegno, n. 3 camere, bagno, n. 2 ripostigli.

Censito al N.C.E.U. di Genova con i seguenti dati: Sez. SAM, Fg. 41, Mappale 209 sub 14 - Cat. A/3 - Consistenza vani 7 – R.C. € 650,74

L'immobile risulta occupato.

Prezzo base dell'offerta: € 94.125,00.

Offerta minima: € 70.593,75, pari al 75% del prezzo base.

In caso di gara fra gli offerenti: rilancio minimo € 1.000,00.

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima del perito d'ufficio Arch. Silvia Ronzitti, datata 04/02/2016, di cui gli interessati hanno onere di prendere preliminare visione e che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali irregolarità edilizie e/o catastali, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto della vendita.

La relazione di stima è disponibile sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp>, www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genova.oggiotizie.it, nonché presso lo studio del delegato alla vendita.

Per le richieste di visita del bene rivolgersi al Custode Giudiziario SOVEMO SRL con sede in Genova Corso Europa 139 (tel n. 010-5299253 – e mail immobiliare@sovemo.com).

Maggiori informazioni possono essere reperite anche presso lo studio del professionista delegato. Il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Offerta

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la vendita, sotto pena di inefficacia.

L'offerta d'acquisto sarà altresì inefficace: se il prezzo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta; se l'offerente verserà somme inferiori a quanto di seguito prescritto. Le offerte valide, inferiori al prezzo d'asta, saranno prese in considerazione solo se non ve ne saranno altre e se il Delegato riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle stesse e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste. In caso di più offerte valide, si procederà subito a gara sulla base della offerta più alta.

L'offerente a cui l'immobile verrà aggiudicato sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento degli importi da ultimo indicati nel termine suindicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 CPC e 177 disp. atto CPC. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 571 e segg. Cpc.

Modalità della vendita

La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona mista - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all' art. 161 ter disp. att. CPC, nonché in base al DM Giustizia 26/02/2015, n. 32 - il che significa che:

- le offerte di acquisto potranno essere presentate, a scelta dell'offerente, in forma cartacea oppure con modalità telematica;
- coloro che presenteranno l'offerta cartacea, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, nel giorno e luogo sopra indicati;
- coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica, parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica, nello stesso giorno sopra indicato;
- tutte le buste, sia cartacee che telematiche, saranno aperte dal professionista Delegato alla vendita, in detto luogo ed ora;
- in caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati, nella medesima unità di tempo, da coloro che parteciperanno comparando e da coloro che parteciperanno in via telematica;

come di seguito illustrato, separatamente per i due tipi di offerta.

Offerta di acquisto cartacea

Sull'offerta dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

1. Modalità di presentazione dell'offerta cartacea

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Rag. Simonetta Manfredini, in Genova Piazza Verdi 4/8 (tel. 010/542966).

Il professionista delegato provvederà ad annotare sulla busta: previa identificazione, le generalità di chi presenterà l'offerta, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente; gli estremi della procedura; la data in cui si procederà all'esame delle offerte.

2. Contenuto dell'offerta cartacea

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione/denominazione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile **del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale** nel caso l'offerente sia coniugato. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del

paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM 3212015. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, u. c. CPC. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri. Se si tratta di legale rappresentante dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato (nella vendita con incanto è ammessa la partecipazione anche a mezzo di mandatario munito di procuratore speciale oltre che a mezzo di un legale o per persona da nominare);

- b) **i dati identificativi della procedura esecutiva** (ufficio giudiziario, numero di ruolo ed anno, professionista delegato);
- c) **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; si applicano le disposizioni di cui all'art. 572 CPC;
- e) **il termine del pagamento** del saldo prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni; salva la possibilità di pagamento rateale ex art. 569 c. III CPC per le ipotesi previste nell'ordinanza di delega;
- f) gli **estremi** dell'assegno/i allegato/i;
- g) la **dichiarazione di residenza o** l'elezione di domicilio nel Comune di Genova; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. atto CPC).
- h) l'espressa dichiarazione di aver **preso visione** della perizia di stima.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi dell'erogazione di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 CPC.

3. Allegati all'offerta cartacea

- a) Fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;

- b) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm. R.E. 425/15", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente;
- c) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm. R.E. 425/15", per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese;
- d) Eventuali ulteriori documenti nei casi particolari indicati di seguito.

*** **

Offerta di acquisto telematica

Il gestore tecnico della vendita telematica è Aste Giudiziarie in Linea Spa.

1) Presentazione dell'offerta telematica

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all' indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del DM 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell' offerta sarà concretamente operativa

una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM 32/2015).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito : 848.58.20.31
- telefono "staff vendite" : 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

2) Contenuto dell'offerta telematica

L'offerta d'acquisto deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32/2015, tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta , dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione); salva la possibilità di pagamento rateale e ex art. 569 c. III CPC per le ipotesi previste nell'ordinanza di delega;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di anticipazione sulle spese, non inferiore al 15% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per i versamenti della cauzione e delle anticipazioni sulle spese;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi dell'erogazione di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 CPC.

3) Adempimenti relativi all'offerta telematica

L'offerente dovrà versare anticipatamente:

- a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- a titolo di anticipazione sulle spese, una somma pari al 15% del prezzo offerto;

entrambi esclusivamente tramite bonifici bancari sul conto corrente bancario intestato a Tribunale Genova Esec. Imm. R.E. 425/2015 al seguente IBAN IT46 D031 2701 4020 0000 0800 386.

I bonifici, con causale "Caucione vendita" e "Anticipazione spese vendita", dovranno essere effettuati in modo tale che gli accrediti delle somme abbiano luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

L'offerente 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 tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*.

4) Allegati all'offerta telematica

All' offerta dovranno essere allegati:

- ✓ copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- ✓ copia delle contabili di avvenuto pagamento sul c/c della procedura dell' importo della cauzione e delle anticipazioni sulle spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;
- ✓ copia del pagamento del bollo.

Casi particolari

Ulteriori documenti da allegare all'offerta cartacea o telematica

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 minorenne: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se il soggetto offerente è extracomunitario: copia del permesso di soggiorno, in corso di validità.

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.

*** **** **

Partecipazione alla vendita, deliberazione sulle offerte e gara

All'udienza di deliberazione sulle offerte:

- coloro che avranno presentato l'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato;

- coloro che avranno presentato l'offerta telematica, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.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.

Nel caso di mancata presenza o connessione dell'offerente, potrà comunque essere disposta in suo favore l'aggiudicazione.

In caso di unica offerta: se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il Delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta sarà inferiore al prezzo base d'asta in misura non inferiore ad un quarto, il Delegato procederà all'aggiudicazione, se riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore e salvo che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell' art. 588 CPC.

In caso di più offerte valide: si procederà a gara tra gli offerenti, a partire dal prezzo offerto più alto, con la modalità sincrona mista; in presenza di istanze di assegnazione e di prezzo indicato nella migliore o prima offerta inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita, ma all'assegnazione.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente:

- qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta;
- qualora l'ultima offerta formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, salvo che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 CPC.

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo se sia stata presentata istanza di assegnazione

dell'immobile ovvero, se il Delegato riterrà di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, deducendo una seria possibilità di conseguire un maggior prezzo in una nuova vendita.

In caso di mancata adesione alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior ammontare del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di prezzo e cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di prezzo, cauzione e termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell' offerta.

La restituzione ai non aggiudicatari delle somme versate tramite bonifico avverrà entro 7 (sette) giorni dalla vendita, sul conto corrente utilizzato per i versamenti ed al netto degli eventuali oneri, se applicati dall'istituto di credito.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

*** **** **

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere risolta per alcun motivo.

creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta.

*** **

Pubblicità della vendita

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 CPC, a cura del professionista delegato, secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui quotidiani e/o siti internet indicati nel provvedimento del G.E.

*** **

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

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

Genova, li 10 Dicembre 2018

Il Professionista Delegato

Rag. Simonetta Manfredini

