

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c**

PROCEDURA ESECUTIVA RE N. 560/2018

Il sottoscritto Avvocato Massimo Bianchi, CF BNCMSM65E22D969L, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Bianchi ex art. 591 bis c.p.c. in data 30/01/2019 nel procedimento esecutivo n. 560/2018 R.E. promosso da:

nei confronti di:

a norma dell'art. 490 c.p.c.

D I S P O N E

la **vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista** tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, nel rispetto dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, **dell'intera proprietà** dei seguenti beni:

LOTTO UNICO costituito da:

Appartamento plurilocale sito all'interno 24, del civico 3, al piano 12, di Via Stefano Prasca e più precisamente: appartamento dotato di due ingressi dal vano scale condominiale ed è composto da zona ingresso, soggiorno, studio, cucina, sala da pranzo, tre camere da letto, tre bagni e ripostiglio. Dispone inoltre di veranda e balcone al piano, oltre a cantina al primo piano interrato e box auto al piano terra. I beni non sono comodamente visibili in natura.

Gli immobili si trovano all'interno di un complesso condominiale signorile, situato in zona semicentrale di pregio a carattere residenziale con traffico veicolare e pedonale e possibilità di parcheggio discreta. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di una discreta accessibilità a negozi e servizi.

Immobile: superficie catastale mq. 238,57.

Dati catastali:

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati con i seguenti dati:

- Fg.6, Part. 803, Sub. 24, Zc. 6, Categoria A1, R.C. € 3.579,05
- Fg.6, Part. 803, Sub.47, Zc. 6, Categoria C2, R.C. € 68,48
- Fg.6, Part. 2526, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6, R.C. € 216,91
- Fg. 6, Part. 2526, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6, R.C. € 216,91.

Corrispondenza catastale:

Rispetto allo stato attuale si sono riscontrate delle difformità nei divisori interni dell'appartamento mentre il box auto presente risulta individuato a livello catastale come due garage adiacenti e distinti.

Normativa urbanistica:

Gli immobili si trovano in zona AC-IU (Ambiti di Conservazione dell'impianto urbanistico) del Piano Urbanistico Comunale Vigente.

Confini:

A partire da nord, in senso orario, l'appartamento confina con: muri perimetrali, appartamento int.23 e vano scale condominiale; la cantina confina con corridoio comune, cantina n.8, intercapedine, cantina n10; il box auto confina con il corridoio di manovra, con il box n. 10, con l'intercapedine.

Titolarità

L'Immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Stato di possesso:

L'immobile risulta **occupato** dal debitore e dal coniuge che vi risultano residenti.

Prezzo base: € 528.422,44 (cinquecentoventottomilaquattrocentoventidue/44)

Offerta minima ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.: € 396.316,83 (trecentonovantaseimilatrecentosedici/83) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% dell'offerta (in caso di offerta cartacea da versarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esecuzione Immobiliare 560/2018”** allegato all'offerta; in caso di offerta telematica da versarsi tramite bonifico come di seguito indicato).

Spese presunte: 15% dell'offerta (in caso di offerta cartacea da versarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Esecuzione Immobiliare 560/2018”; in caso di offerta telematica da versarsi tramite bonifico come di seguito indicato).

Termine per il saldo prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione

I bonifici dovranno essere **accreditati entro il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte** sul conto corrente del gestore della vendita (Iban: IT 69 S 03069 11885 100000001972 intestato a “Zucchetti Software Giuridico Srl”). Nella causale dei bonifici dovranno essere indicati il nome e cognome (ovvero ragione sociale) dell'offerente, il numero della procedura, il numero del lotto e la causale del versamento (cauzione o anticipo spese);

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Dott. Arch. Paolo Lazzerini, datata 19/01/2019, che l'offerente ha l'onere di consultare e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, spese di amministrazione e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La perizia è consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.ogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La custodia dell'immobile è affidata al Custode Giudiziario SOVEMO SRL, con sede in Genova Corso Europa 139 (tel. 010.5299253 – email: immobiliare@sovemo.com) al quale rivolgere le richieste di visita del bene.

N.B. – La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegata al presente avviso.

DISPONE CHE

- **le offerte in forma analogica (cartacee)** dovranno essere presentate, **previo**

appuntamento telefonico al numero 010.814603, presso lo studio del sottoscritto, in Genova – Via XX Settembre 40/9, entro le **ore 12:00 del giorno 06/05/2019**.

- **le offerte telematiche** dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno 06/05/2019**, attraverso il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it, secondo le modalità indicate nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Per eventuale assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La deliberazione sulle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **07/05/2019 alle ore 17.30** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, terzo piano, Aula 46, postazione A.

Le offerte presentate con modalità analogiche (cartacee) saranno aperte alla presenza del professionista delegato e saranno inserite sul portale del gestore della vendita a cura dello stesso, mentre le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita.

Si raccomanda agli offerenti di partecipare alla deliberazione sulle offerte con le seguenti modalità: di persona, presso la sala d'aste sopra indicata, per chi ha presentato offerta analogica; tramite il portale del gestore della vendita per coloro che hanno presentato offerta telematica.

In caso di pluralità di offerte (cartacee e/o telematiche), si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rilanci il cui ammontare minimo è stabilito in euro 1.000,00 (mille/00).

La gara si svolgerà nella modalità "*Sincrona Mista*", così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015, che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura. Il Professionista Delegato inviterà gli offerenti a effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Al termine della gara verrà dichiarata l'aggiudicazione del bene all'offerente che risulterà aver formulato (in via telematica ovvero di persona tramite il Delegato alla Vendita) l'offerta più elevata.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il lotto verrà aggiudicato al miglior offerente oppure, nel caso di più offerte di pari valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si avvisa, inoltre, che l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 comma 5 D. Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente alla banca che ha concesso mutuo fondiario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del saldo prezzo di aggiudicazione nei limiti del credito complessivamente vantato dalla stessa, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. 385/93.

Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.

Genova, 8 Febbraio 2019.

IL DELEGATO
Avv. Massimo Bianchi

Tribunale di Genova

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto in forma **analogica (cartacea)**, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico**, in busta chiusa a mani del Delegato (o di suo incaricato), entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il Delegato (o il suo incaricato) provvederà a identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.. Si raccomanda agli offerenti di intervenire personalmente all'apertura delle buste.

Le offerte di acquisto in forma **telematica** dovranno essere presentate, previa registrazione, attraverso il portale www.fallcoaste.it, secondo le modalità indicate nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Per eventuale assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

- 2) Qualunque sarà la modalità prescelta per la presentazione dell'offerta la stessa dovrà contenere:
- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Le offerte potranno essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è il Legale Rappresentante di una Società l'offerta dovrà contenere i documenti che comprovino la Legale Rappresentanza e i poteri

di firma; si precisa che l'offerta, a pena di invalidità, dovrà essere sottoscritta personalmente dall'offerente, che dovrà presenziare fisicamente (in caso di presentazione analogica) o in collegamento telematico (in caso di presentazione telematica) all'apertura delle buste ai fini della eventuale gara fra gli offerenti, ovvero a mezzo di avvocato, munito di procura *ad hoc*, il quale potrà, a termini del combinato disposto del comma 1 dell'art. 571 e dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., fare anche offerte per persona da nominare. Non potrà essere ammessa offerta presentata tramite mandatario munito di procura speciale.

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **N.B.: in caso di più lotti, le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto.**
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c, nel caso in cui l'offerta fosse inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore a un quarto, il Delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) la copia fotostatica del documento di identità dell'offerente in corso di validità;
- f) per le offerte presentate con **modalità telematica** dovrà essere indicato altresì l'IBAN e l'intestazione del conto corrente sul quale provvedere, in caso di mancata aggiudicazione, alle restituzione degli importi versati a titolo di cauzione e di spese (al netto delle commissioni bancarie sul bonifico).

3) Modalità di deposito della cauzione

In caso di presentazione dell'offerta con **modalità cartacea** all'offerta dovranno essere allegati:

- a) un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva, di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

In caso di presentazione dell'offerta con **modalità telematica** la cauzione dovrà essere versata esclusivamente a mezzo bonifico bancario e dovrà essere allegata all'offerta:

a) la contabile del bonifico di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

Il bonifico dovrà essere **accreditato entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte** sul conto corrente del gestore della vendita. Nella causale del bonifico dovrà essere indicato il nome e cognome (ovvero ragione sociale) dell'offerente, il numero della procedura, il numero del lotto e la causale del versamento (cauzione);

- 4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III c.p.c.;
- 5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- 6) In caso di più offerte si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, inconoscibili o 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.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e

trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate con spese a carico della procedura.

1. Saranno poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale così come previsto dall'art. 2 numero 7 del D.M. 227/2015. Sarà altresì posto a carico dell'aggiudicatario/assegnatario tutto quanto eventualmente previsto dalla normativa vigente.
2. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento, almeno 45 giorni prima della vendita, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sugli eventuali ulteriori siti designati nella Delega, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
2. Pubblicazione, per estratto, almeno 45 giorni prima della vendita, sugli eventuali quotidiani designati nella Delega a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, il giorno e l'ora della vendita, con indicazione del giudice e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita e a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Il delegato

Avv. Massimo Bianchi