



TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA DELEGATA R.G.E. 472+678/2017

AVVISO DI VENDITA

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

IL SOTTOSCRITTO DELEGATO

Avv. Federica Testini

Visti gli atti di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 472+678/2017 nella
Procedura Esecutiva promossa da:

COND. VIA AMARENA 14 - GENOVA

nei confronti di:

e con l'intervento di:

COND. VIA AMARENA 24-29-31 - GENOVA

COND. VIA AMARENA 35 - GENOVA

SYNERGY KEY S.R.L.

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

D I S P O N E

la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, tramite la
piattaforma www.falcoaste.it - nel rispetto dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e del
D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 - dell'intera proprietà dei seguenti beni:

LOTTO UNICO costituito da:

Appartamento sito in **Genova (GE), Via Amarena civ. 29, int. , scala ,** posto all'ottavo ed ultimo piano, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, due servizi igienici e ripostiglio. L'appartamento è dotato di due poggiali e di una porzione del terrazzo di copertura del fabbricato soprastante all'appartamento stesso.

L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 143,00. I poggiali misurano circa 7,20 mq ed il terrazzo (che copre quasi per l'intero l'appartamento) misura 115,00 mq.

Detto Immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Genova come segue:
Sez. GED - foglio 42 - particella 491 - sub. 37 - Zona Censuaria 1 - Cat. A/3 - Classe 5 - Consistenza vani 7,5 - sup. catastale totale 131 mq - rendita € 1.471,90.

Regolarità edilizia: in regola - leggere relazione peritale.

Stato di occupazione: a disposizione dell'esecutato - leggere relazione peritale.

Prezzo base € 150.000,00 (centocinquantamila/00) corrispondente al prezzo di stima.

Offerta minima ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c. € 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00).

Cauzione: 10% dell'offerta

- in caso di offerta cartacea da versarsi con assegno circolare non trasferibile intestato a Esecuzione Immobiliare 472+678/2017 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 con assegno circolare non trasferibile intestato a Esecuzione Immobiliare 472+678/2017 allegato all'offerta;

- in caso di offerta telematica da versarsi tramite bonifico come di seguito indicato.

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 0306 9118 8510 0000 0019 72 intestato a Zucchetti Software Giuridico S.r.l.).

Nella causale del bonifico dovranno essere indicati il nome e cognome o la ragione sociale dell'offerente, il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto e la causale del versamento (cauzione o anticipo spese).

Termine per il saldo prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Dott. Arch. Lodovico Thellung datata 21.12.2017, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si compie 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 sul sito www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

La custodia dell'immobile è affidata al delegato Avv. Federica Testini con Studio in Genova, Via Colombo n. 7/6, telefono 010/0995361.

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

DISPONE CHE

Le offerte in forma analogica (cartacea) dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico al numero 010/0995361**, presso lo studio della sottoscritta, in Genova, Via Colombo n. 7/6, entro le **ore 13:00 del giorno 6 maggio 2019**.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate **entro le ore 13:00 del giorno 6 maggio 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 telefonico 0444.346211 o scrivere all'indirizzo mail help@fallco.it.

La deliberazione sulle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **7 (sette) maggio 2019 alle ore 16:00** presso il Tribunale di Genova, terzo piano, Aula 46 - postazione B.

Le offerte presentate con modalità analogica (offerte cartacee) saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e saranno inserite da quest'ultimo sul Portale del Gestore della vendita, mentre le offerte 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:

- personalmente, presso la sala d'aste sopra indicata (Aula 46 del Tribunale di Genova) per chi ha presentato offerta analogica;
- tramite il Portale del Gestore della vendita per chi ha 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 € 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 ad 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 lì, 4 marzo 2019

IL DELEGATO

Avv. Federica Testini

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 13:00 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'art. 588 c.p.c.;
- 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 restituzioni degli importi versati a titolo di cauzione e di spese (al netto delle commissioni bancarie sul bonifico).

3) **Modalità di deposito della cauzione e dell'anticipazione spese**

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;
- b) un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva, di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

In caso di presentazione dell'offerta con **modalità telematica** la cauzione e l'anticipazione delle spese dovranno essere versati esclusivamente a mezzo bonifico bancario e dovranno essere allegati all'offerta:

- a) la contabile del bonifico di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- b) la contabile del bonifico di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

Entrambi i bonifici dovranno essere **accreditati entro il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte** sul conto corrente del gestore della vendita. 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);

- 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 (il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto). 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. Federica Testini