

DOTT. SIMONE SEBASTIANI  
VIA FIESCHI 1/2  
16121 GENOVA

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione VII - Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 101/2018 R.G.E.**

**G.E. Dott. R. BONINO**

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

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Dott. Simone Sebastiani - Dottore Commercialista - con Studio in Genova, Via Fieschi 1/2, telefono n. 010 5701062, fax n. 010 5451061, e-mail [sebastiani@sebastianicommercialisti.it](mailto:sebastiani@sebastianicommercialisti.it) professionista delegato e custode nella procedura esecutiva in epigrafe promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A.

VISTO

il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Bonino, in data 03/07/2018 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. e a norma dell'art. 490 c.p.c.

Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **16 settembre 2019 alle ore 12:00**, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, III° Piano, Aula 46 si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile indicato di seguito, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

**Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.**

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

#### **AVVISA ALTRESI'**

- che non ricorrendo i presupposti di cui all'art. 503, 2° c. c.p.c., come modificato dal D.L. 132/2014, convertito in L. 162/2014 e succ. modifiche ed integrazioni non avrà luogo la vendita con incanto;
- che Custode dell'immobile è lo stesso Delegato Dott. Simone Sebastiani;
- Che gli interessati hanno diritto ad esaminare il lotto in vendita previa richiesta che va formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (art. 560, c. 5° c.p.c.);
- Che fermo restando quanto sopra, per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso lo studio del Delegato (010 5701062);
- **Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

##### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Via Leone Pancaldo 5/7 quarto piano composto da ingresso, cucina, due camere e bagno.

L'unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U. di Genova:

Sezione Urbana SAM, Foglio 41, Particella 444, Sub 39, Zona Censuaria 33, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 58 mq, Rendita Euro 418,33.

##### **Attestato di prestazione energetica:**

L'attestato di prestazione energetica n. 17556 del 11/05/2018 relativo all'edificio, redatto dall'Ing. Chiara Galuppo, prevede un valore attuale della prestazione energetica globale di 110.87 kWh /m<sup>2</sup> anno.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta essere occupato a titolo gratuito da una amica della parte esecutata stessa.

La perizia estimativa redatta dall'Ing. Chiara Galuppo in data 24/05/2018 si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul lotto oggetto della vendita.

Gli interessati all'acquisto dell'immobile hanno pertanto l'onere di prendere preliminare visione della citata perizia disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché presso lo Studio del professionista delegato alla vendita.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base: € 28.125,00 (Euro ventottomilacentovecinque/00),**

**Offerta minima: € 21.093,75 (Euro ventunomilanovantatre/75),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Anticipo spese:** 15% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).**

**Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile.

Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 13/09/2019, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, e un importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di anticipazione spese** secondo la modalità in seguito indicata

Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva o imposta di registro). Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario. Il Professionista Delegato avrà l'obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita (nota di trascrizione, voltura catastale, espletamento formale di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie). La pubblicità, le modalità di presentazione e le condizioni della vendita e dell'eventuale incanto sono regolate dalle **"Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari"**, allegate al presente avviso di vendita. Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Genova, 10/06/2019

Il Professionista Delegato  
Dott. Simone Sebastiani

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa, **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora la vendita venga fissata il lunedì)**, presso lo studio del professionista delegato in Genova, Via Fieschi n.1/2.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome (ovvero ragione sociale), luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; 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 D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; 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 allegata in copia autentica. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare secondo quanto disposto dall'art. 579 c.p.c. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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 a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.). Come disposto dal G.E. qualora vi siano offerte inferiori fino a un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, queste ultime saranno prese in considerazione solo in mancanza di ulteriori offerte e se il professionista delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento dell' anticipo spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e della volontà di provvedere direttamente a tale incombenza;
- L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° c. C.P.C.

In caso di aggiudicazione, poiché nella procedura esecutiva è stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario – che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41.5 D.Lgs. n. 385/1993 - è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, secondo le seguenti modalità:

- nel termine di 45 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41.4 T.U.B., direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito complessivo per capitale, accessori e spese;
- nel termine di 60 giorni dall' aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo di vendita oltre accessori e spese, al professionista delegato alla vendita dedotta la cauzione già versata, con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ex art. 587 c.p.c.

Ai fini di cui sopra, l'istituto creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria

dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, per permettere all'aggiudicatario il suddetto pagamento. In mancanza di tale dichiarazione il pagamento integrale dovrà essere effettuato al professionista delegato, secondo le modalità ordinarie.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario (concesso ai sensi dell'art. 38 del D.l. 1/9/1993 n. 385), l'aggiudicatario potrà, ai sensi del citato art. 41 avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, così accollandosi in conto prezzo di aggiudicazione, previa idonea dichiarazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, ed in tale caso dovrà versare all'istituto mutuante, le semestralità scadute, gli interessi, gli accessori, e le spese di procedura, nonché versare sul conto corrente già istituito con la cauzione, l'eventuale differenza ottenuta detraendo dal prezzo di acquisto la prestata cauzione, l'importo corrisposto all'istituto mutuante nonché l'ammontare del residuo capitale accollato. Il G.E., inoltre, potrà disporre in questo caso – con proprio decreto - il versamento della parte di prezzo che occorre per le spese privilegiate di esecuzione e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti (ovvero imputare la versata cauzione, salvo conguaglio) a siffatte finalità.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

**Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.**

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA 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 per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene 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 sia 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 D.M. n. 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 D.M. n. 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 D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto per la vendita telematica, deve pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), pena l'inefficacia delle offerte medesime.

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

- il cognome e nome (ovvero ragione sociale), luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; 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 D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; 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 allegata in copia autentica. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare secondo quanto disposto dall'art. 579 c.p.c. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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 a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.). Come disposto dal G.E. qualora vi siano offerte inferiori fino a un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, queste ultime saranno prese in considerazione solo in mancanza di ulteriori offerte e se il professionista delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'importo versato a titolo dell'anticipo spese;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento dell'anticipo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente Banca Popolare di Sondrio intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 101/2018 al seguente IBAN **IT53 J056 9601 4000 0000 4583 X20**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. n. 101/2018, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di anticipo spese, una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente Banca Popolare di Sondrio intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 101/2018 al seguente IBAN **IT53 J056 9601 4000 0000 4583 X20**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. n. 101/2018, lotto unico, versamento anticipo spese", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì).

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.

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".

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° c. C.P.C.

In caso di aggiudicazione, poiché nella procedura esecutiva è stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario – che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41.5 D.Lgs. n. 385/1993 - è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, secondo le seguenti modalità:

- nel termine di 45 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41.4

T.U.B., direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito complessivo per capitale, accessori e spese;

- nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo di vendita oltre accessori e spese, al professionista delegato alla vendita dedotta la cauzione già versata, con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ex art. 587 c.p.c.

Ai fini di cui sopra, l'istituto creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, per permettere all'aggiudicatario il suddetto pagamento. In mancanza di tale dichiarazione il pagamento integrale dovrà essere effettuato al professionista delegato, secondo le modalità ordinarie.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario (concesso ai sensi dell'art. 38 del D.l. 1/9/1993 n. 385), l'aggiudicatario potrà, ai sensi del citato art. 41 avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, così accollandosi in conto prezzo di aggiudicazione, previa idonea dichiarazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, ed in tale caso dovrà versare all'istituto mutuante, le semestralità scadute, gli interessi, gli accessori, e le spese di procedura, nonché versare sul conto corrente già istituito con la cauzione, l'eventuale differenza ottenuta detraendo dal prezzo di acquisto la prestata cauzione, l'importo corrisposto all'istituto mutuante nonché l'ammontare del residuo capitale accollato. Il G.E., inoltre, potrà disporre in questo caso – con proprio decreto - il versamento della parte di prezzo che occorre per le spese privilegiate di esecuzione e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti (ovvero imputare la versata cauzione, salvo conguaglio) a siffatte finalità.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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..

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore

di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

## **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- **In caso di offerta telematica:**
  - o la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
  - o la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo dell'anticipo spese, per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- **In caso di offerta cartacea:**
- *un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 101/2018"* per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- *un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 101/2018"* per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto;
- 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 extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 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) 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 2 del decreto del Ministero della Giustizia del 15/10/2015 n. 227 sono poste a carico dell'aggiudicatario 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario può essere determinato in misura diversa da quella sopra indicata.

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

## PUBBLICITÀ LEGALE

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. 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 di stima e del regolamento, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet "WWW.CAMBIOCASA.IT" e "WWW.GENOVAOGGINOTIZIE.IT", e sui siti gestiti dalla A. MANZONI & C. SPA [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), (come da provvedimento di delega del Giudice Dott. Bonino del 3.7.2018), nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, a cura del professionista delegato.

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora dell'esame delle offerte, con indicazione del professionista delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nominativo del debitore.

Il delegato alla vendita è autorizzato, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita.

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore

all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista 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 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.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non 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 solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

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 altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo

offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

Essendo stata concessa l'applicazione dell'art. 41 D.lvo 385/93 l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario direttamente sul conto corrente della creditore procedente (i cui estremi Iban verranno successivamente comunicati) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea 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.

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