

# TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 450/2018

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE:

### PROCEDURA DELEGATA

Dottor. R. Bonino

### I ° AVVISO DI VENDITA

Vista l'ordinanza di delega alla vendita conferita dal Giudice dell'Esecuzione dal Tribunale di Genova, dottor Roberto Bonino in data 22/01/2019 ai sensi dell'art. 591bis c.p.c.al sottoscritto Dr. Riccardo Biggini, con studio in Genova, via G. Alessi 6/3 A;

Vista la relazione di stima del Perito arch. Anna Sessarego che ha valutato l'immobile, complessivamente in € 176.000,00= (centosettanta seimila/00);

### **AVVISA**

Che il giorno **4 giugno alle ore 9,30**, nell'Aula 46, piano III del Tribunale di Genova, sarà posto in **vendita senza incanto** il seguente bene:

#### **LOTTO UNICO:**

**Quota pari al 100% dell'appartamento:** sito in Genova, Passo Vezzelli 4/12, composto da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, corridoio, camera, cabina armadio, due bagni, ripostiglio e terrazzo, avente superficie commerciale complessiva di 99 mq.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati:

Zona Censuaria 1, Foglio 48, mappale 1386, sub. 13, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, mq. catastali 98 mq. (escluse le aree scoperte, mq. 95), rendita € 976,10.

L'unità sopra descritta confina a Nord-Ovest con l'appartamento int. 11; a Nord-Est con il vano scale; a Sud-Est con l'appartamento interno 13; a Nord Ovest con

il distacco verso strada privata; sopra, con l'appartamento interno 17; sotto con l'appartamento interno 7.

**Prestazione energetica globale:** classe D, kWh/MQ. 67,55 (leggere relazione peritale per dettagli).

**Stato di occupazione:** l'appartamento risulta libero da persone. Presso lo stesso risultano attualmente residenti due persone.

**Regolarità edilizia:** leggere con attenzione la relazione peritale.

**Formalità a carico dell'acquirente:** leggere la relazione peritale.

**Prezzo di stima:** il valore dell'immobile è stato stimato pari a € 176.000,00= (centosettanta seimila/00);

**Prezzo Base:** € 176.000,00= (centosettanta seimila/00);

**Spese presunte:** 15% dell'offerta.

**Cauzione:** 10% dell'offerta.

**Rilancio minimo:** € 2.000,00.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui detto immobile si trova e con tutti gli inerenti diritti, servitù attive e passive, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, a corpo e non a misura.

**La presente vendita giudiziaria non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva che saranno eventualmente cancellate a spese e cura della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario 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.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del Perito arch. Anna Sessarego, in data 5 ottobre 2018, che ogni offerente ha l'onere di consultare e alla quale si fa espresso riferimento anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sul bene medesimo.

La perizia è consultabile sul portale delle vendite pubbliche ([portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp)), sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sui siti *CAMBIOCASA.IT*, *Genova.ogginotizie.it* e sui siti gestiti dalla *A. Manzoni & C Spa* ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)).

**Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione sarà corrisposto ad agenzie immobiliari.**

**La custodia dell'immobile** è affidata allo scrivente (telefono 010/5299252), cui occorre rivolgersi per le visite.

#### **DISPONE CHE**

La vendita si svolga nella **modalità sincrona mista** nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 disposizioni att. C.p.c., nonché in base al D.M. Giustizia del 26/02/2015, n° 32 e pertanto le offerte di acquisto potranno essere presentate in modalità cartacea o telematica.

Quindi:

- coloro che presenteranno le offerte in modalità cartacea, parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, nel giorno e luogo indicati;
- coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica, parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità;

- tutte le buste, sia cartacee che telematiche, saranno aperte dal Delegato alla vendita, nel suddetto luogo e ora;
- in caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati, nella medesima unità di tempo, da coloro che parteciperanno comparendo e da coloro che parteciperanno in via telematica come esposto di seguito, separatamente per i due tipi di offerta.

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

Le offerte di acquisto saranno inoltre inefficaci: se il prezzo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto prezzo base d'asta e se l'offerente verserà somme inferiori a quanto di seguito prescritto. Le offerte valide, inferiori al prezzo base d'asta saranno prese in considerazione solo se non ve ne saranno altre e se il Delegato riterrà che da una vendita successiva non si possa conseguire un ricavo superiore.

Si invitano gli offerenti a intervenire all'apertura delle buste; in caso di più offerte valide si procederà subito a una gara sulla base dell'offerta più alta.

Le offerte sono irrevocabili e in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al saldo del prezzo **entro 60 giorni** dalla data di aggiudicazione.

Se inadempiente, l'aggiudicatario decadrà dal diritto e perderà le somme versate a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c.

### ***Offerte in forma cartacea***

Le offerte **in modalità cartacea** dovranno essere presentate, **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita previo appuntamento telefonico al numero 010/5705798**, presso lo Studio del sottoscritto, in Genova, via G. Alessi 6/3 A.

Il sottoscritto provvederà ad annotare sulla busta, previa identificazione, le generalità di chi presenta l'offerta - che potrà essere persona diversa

dall'offerente; gli estremi della procedura e la data in cui si terrà l'esame delle offerte.

**L'offerta dovrà contenere:**

**a) generalità**, per il caso di **persona fisica**: cognome e nome, luogo e data di nascita, il codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dell'offerente, i dati corrispondenti del coniuge; per il caso di offerta di minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Qualora l'offerente sia interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà 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 c.p.c., ultimo comma.

Nel caso di offerente che risieda fuori dal territorio nazionale e non risulti attribuito il codice fiscale, l'offerta dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 32/2015.

, specificando – per il caso di comunione dei beni – se si intende escludere o meno l'immobile dal predetto regime. All'offerta andrà allegata copia della carta di identità dell'offerente.

Per il caso di offerente **persona giuridica e/o Ente**, l'offerta dovrà contenere: ragione sociale e/o denominazione dell'Ente, con indicazione della sede, del codice fiscale, del legale rappresentante munito dei poteri, visura camerale e fotocopia del documento di identità.

**b) dati identificativi della procedura** esecutiva (Ufficio Giudiziario, numero di ruolo e anno, professionista delegato);

- c) **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo offerto**, in misura non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base a pena di inefficacia;
- e) **il termine** per effettuare il saldo prezzo: saldo e oneri tributari dovranno essere versati entro 60 giorni dall'aggiudicazione; fatta salva la possibilità di pagamento rateale per le ipotesi previste nell'ordinanza di vendita;
- f) **gli importi versati** a titolo di cauzione in misura del 10% del prezzo offerto e di fondo anticipazione spese, nella misura del 15% del prezzo offerto;
- g) **l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia relativa;
- h) **la dichiarazione di residenza** o l'elezione di domicilio nel Comune di Genova; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi di erogazione di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, così come previsto dall'art. 585 c.p.c.

L'offerta dovrà altresì essere corredata: dalla fotocopia di valido documento d'identità dell'offerente del codice fiscale; dal versamento della cauzione a mezzo assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto; dal versamento del fondo deposito spese, a mezzo assegno circolare non trasferibile pari a 15% del prezzo proposto. Salvi aumenti per quanto concerne le spese.

Tali importi dovranno essere versati a mezzo di due assegni circolari intestati a "Tribunale di Genova – es. imm. 450/2018", da inserire nella busta chiusa unitamente all'offerta e ai suoi allegati.

### ***Offerte in forma telematica***

Il gestore tecnico della vendita telematica è **FALLCO ASTE**.

L'offerta di acquisto può essere presentata previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) ;

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) .

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it) .

#### **L'offerta telematica dovrà contenere:**

**a) generalità**, per il caso di **persona fisica**: cognome e nome, luogo e data di nascita, il codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dell'offerente, i dati corrispondenti del coniuge; per il caso di offerta

di minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Qualora l'offerente sia interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta dovrà 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 c.p.c., ultimo comma.

Nel caso di offerente che risieda fuori dal territorio nazionale e non risulti attribuito il codice fiscale, l'offerta dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12 del D.M. 32/2015.

, specificando – per il caso di comunione dei beni – se si intende escludere o meno l'immobile dal predetto regime. All'offerta andrà allegata copia della carta di identità dell'offerente.

Per il caso di offerente **persona giuridica e/o Ente**, l'offerta dovrà contenere: ragione sociale e/o denominazione dell'Ente, con indicazione della sede, del codice fiscale, del legale rappresentante munito dei poteri, visura camerale e fotocopia del documento di identità.

**b) dati identificativi della procedura** esecutiva (Ufficio Giudiziario, numero di ruolo e anno, professionista delegato);

**c) i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;

**d) l'indicazione del prezzo offerto**, in misura non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base a pena di inefficacia;

**e) il termine** per effettuare il saldo prezzo: saldo e oneri tributari dovranno essere versati entro 60 giorni dall'aggiudicazione; fatta salva la possibilità di pagamento rateale per le ipotesi previste nell'ordinanza di vendita;

- f) gli importi versati** a titolo di cauzione in misura del 10% del prezzo offerto e di fondo anticipazione spese, nella misura del 15% del prezzo offerto;
- g)** la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per i versamenti delle somme di cui al punto precedente;
- h)** il codice IBAN del conto corrente su cui sono avvenuti gli addebiti relativi ai bonifici;
- i)** l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e un numero di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni previste;
- l) l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia relativa.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi di erogazione di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, così come previsto dall'art. 585 c.p.c.

L'offerente dovrà versare anticipatamente:

- a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto;
- a titolo di anticipazione delle spese, una somma pari al 15% del prezzo offerto.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, e a titolo di spese una somma pari quindici per cento (15%) del medesimo prezzo offerto mediante bonifico bancario sul conto corrente **Iban IT69S 03069 11885 100000001972 intestato a Zucchetti Software Giuridico Srl**

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

**Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 3 giugno 2019.**

I bonifici (con causali rispettivamente R.G.E. n. 450/2018, versamento cauzione e R.G.E. n. 450/2018, anticipo spese), dovranno essere effettuati in modo tale che

l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente;
- copia delle contabili di avvenuto pagamento sul c/c della procedura dalle quali risulti l'IBAN del conto corrente sul quale risultano addebitate le somme oggetto dei medesimi;
- copia contabile del pagamento dell'imposta di bollo.

### ***Casi particolari***

**Per il caso che l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale:**

all'offerta va allegata la copia del documento di identità e il codice fiscale del coniuge, nonché documento comprovante la comunione.

**Per il caso di offerente minorenni:** all'offerta va allegata la copia del documento di identità e il codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia autentica del provvedimento autorizzativo del giudice tutelare.

**Per il caso di offerente interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno:**

all'offerta va allegata la copia del documento di identità e il codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

**Per il caso di offerente extracomunitario:** copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

**Per il caso di offerente diverso da persona fisica:** copia del documento da cui risultino i poteri (certificato del registro delle imprese).

### **Partecipazione alla vendita e deliberazione sulle offerte e gara**

All'udienza di deliberazione sulle offerte coloro che hanno presentato l'offerta in forma cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste indicato in avviso; coloro che hanno presentato offerta telematica dovranno partecipare con le modalità on line ovunque si trovino esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 per le vendite telematiche utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di un'unica offerta, il bene è aggiudicato se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta; in caso di offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto dello stesso, il Delegato procederà all'aggiudicazione qualora ritenga che a una successiva vendita non si possa conseguire un ricavo maggiore, salvo che uno dei creditori abbia presentato domanda di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso di più offerte si procederà a gara tra gli offerenti, a partire dal prezzo offerto più alto, con modalità sincrona mista; in presenza di istanze di

assegnazione e di prezzo indicato nella migliore o nella prima offerta inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita, bensì all'assegnazione.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e vagliata l'ammissibilità delle offerte.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne consegua una maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente, salvo istanza di assegnazione o che il Delegato ritenga 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 seguenti, in ordine di priorità:

- maggior prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- in caso di ulteriore parità, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- La restituzione ai non aggiudicatari delle somme versate avverrà entro 7 giorni dalla vendita, a mezzo bonifico e al netto di eventuali oneri se applicati dall'Istituto di Credito.
- Il gestore tecnico della vendita telematica 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e resi visibili agli altri partecipanti e al delegato alla vendita.

Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge, ivi compreso il Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone miste ai sensi del D.M. 32/2015.

**Modalità particolari di pagamento**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della vendita, rivolgendosi agli Istituti di Credito che offrono tale servizio.

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

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

Genova, 2 aprile 2019

F.to Il Professionista Delegato

Dottor Riccardo Biggini