AVV. FEDERICA BINOCOLI
VIA MARAGLIANO 5/6
16121 GENOVA
TEL (010) 541271 FAX (010) 8932830

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.E. 332/2018

- Dott. Roberto Bonino -

SECONDO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Avv. Federica BINOCOLI**, con studio in Genova, Via A. Maragliano 5/6, professionista delegato alla vendita nella procedura in epigrafe, visto il provvedimento di delega alla vendita senza incanto emesso dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Roberto Bonino ex art. 591 bis c.p.c., in data 11.12.2018, vista la relazione di stima del perito incaricato Ing. Massimo Galli, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 novembre 2019 alle ore 15,00**, presso il Tribunale di Genova, aula 46, Piano 3, 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, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto Unico: Piena Proprietà dell'immobile sito in Genova, Via Pietro Fessia civ. 8, int.4 situato al primo piano di un fabbricato realizzato a fine Ottocento. L'unità immobiliare presenta una tripla esposizione a Nord, ad est e a Sud, in buono stato di manutenzione e si compone di : ingresso dotato di finestra esposta a Sud ed utilizzato come soggiorno da cui si accede alle due camere da letto entrambe con finestra esposta a Sud, cucina dotata di due finestre esposte a Nord. Dalla cucina si accede al bagno con finestra esposta a Nord. Le finestre hanno serramenti in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio ed il riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano.

L'immobile risulta avere una buona ubicazione nel contesto del tessuto urbano, ben servita dai mezzi pubblici.

Descrizione/Dati Catastali: L'Unità Immobiliare è iscritta al Catasto Urbano di Genova, alla Sezione Urbana **GED**, foglio **42**, Particella **84**, sub **4**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5,5**, vani, Superficie Catastale totale **69,00 mq**, Rendita Catastale **€ 468,68**.

Stato di Occupazione: l'appartamento è abitato dall'esecutata con il marito ed il figlio.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: _saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di esecuzione

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: dall'elaborato peritale non risultano vincoli giuridici che, se esistenti, resteranno comunque a carico dell'acquirente.

Certificazione energetica: F, come da APE (Attestazione Prestazione Energetica) del 14.9.2018, alla quale si rinvia.

Oneri condominiali: Si rinvia a quanto riferito nell'eleborato peritale.

Prezzo base: € 54.750,00 (Cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00)

Offertaminima: € 41.062,50 (Quarantunmilasessantadue/50).

Ai fini della partecipazione, non saranno ritenute valide offerte di importo inferiore.

Termine per la presentazione delle offerte sia cartacee che telematiche: entro le 12.00 del 18 novembre 2019.

Termine massimo per il saldo prezzo: 60 gg, non soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

Cauzione: 10% del prezzo offerto da versarsi contestualmente all'offerta.

Spese a carico dell'aggiudicatario: 15% circa del prezzo offerto, da versarsi secondo i tempi e le modalità di seguito indicate.

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.

Custode dell'immobile: Il Profesionista Delegato **Avv. Federica Binocoli**, con studio in Genova, Via A. Maragliano 5/6 - 16121- tel (010) 541271- fax (010) 8932830, mail federicabinocoli@libero.it.

Le caratteristiche dell'immobile, le eventuali difformità e/o irregolarità edilizie, catastali e urbanistiche del bene, vincoli, oneri e/o pesi e sono meglio descritti nella perizia redatta dall'Ing. Massimo Galli – pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sui siti internet *www.astegiudiziarie.it*, *www.cambiocasa.it*, *www.genova.ogginotizie.it*, *www.immobiliare.it*, *www.entietribunali.it* e *www.genova.repubblica.it* – che l'offerente ha l'onere di consultare ed a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

** *** **

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: https//pvp.giustizia.it. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario sopra indicato.

** *** **

FATTA AVVERTENZA CHE

tutte le attività che a norma degli artt. 570 e ss. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori e che quindi nessun compenso sarà loro dovuto. La partecipazione alla gara è possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

*** ** ***

NORME GENERALI, MODALITA' ETERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte d'acquisto possono essere presentate da chiunque, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.

Gli interessati potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta, come di seguito meglio indicato.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Successivamente alla presentazione, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta o i suoi allegati.

L'offerta deve essere presentata, con le specifiche modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 18 novembre 2019. Le offerte presentate successivamente non sono valide; non saranno, quindi, prese in considerazione e verranno escluse.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. **Si precisa che, in caso di offerta telematica, il bonifico bancario della suddetta cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che ne risulti l'accredito entro il termine ultimo per la presentazione dell'offerta**.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 c. 2 DM 32 del 26.2.2015). Qualora l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere

allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno valida al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

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.

Si precisa che l'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di mancato pagamento del saldo prezzo successivamente all'aggiudicazione.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità di seguito indicate e/o oltre il termine previsto, o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta stabilito, o se l'offerente presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto o se il versamento della cauzione non sarà prestata unitamente all'offerta presentata o se sarà versata in tempo successivo all'offerta (nel caso di offerta telematica, con accredito effettivo sul conto della procedura successivamente alla presentazione dell'offerta).

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile, eventuali accessioni e pertinenze a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad esclusione dell'ipotesi prevista dagli artt. 571, 579 u.c. e 583 cpc.

La presentazione dell'offerta implica la previa accettazione del presente avviso di vendita, del disciplinare di gara e delle condizioni di vendita.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria ai sensi dell'art 174 disp att cpc.

*** ** ***

REQUISITI DELL'OFFERTA IN MODALITA' CARTACEA

COME PRESENTARE L'OFFERTA

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, **entro le ore 12.00 del 18 novembre 2019** e dovranno essere depositate direttamente dall'interessato o da un suo delegato presso lo studio del Professionista Delegato, (previo appuntamento telefonico al n. 010541271 in Genova, Via Maragliano 5/6).

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del Delegato e previa identificazione, le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato, la data della vendita, la data e l'ora del deposito. A pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno nessun'altra indicazione o annotazione.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

L'offerta di acquisto in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà contenere:

* L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.

* Le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo e mail), l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il suo documento di identità e codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non aggiudicatario, partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà (in tal caso, occorre allegare anche copia del documento di identità del sottoscrittore, il codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto).

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la tutela, la curatela o dall'amministrazione di sostegno (in tal caso, occorre allegare anche 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 di autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare).

Se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti. Dovrà inoltre essere allegata 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.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o persona giuridica, dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità del legale rappresentante, pec e telefono e dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio non anteriore a 30 gg, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta.

* I dati identificativi del lotto e comunque del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

* L'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura, il numero RE della procedura, la data e l'ora della vendita;

* L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione dell'offerta;

* L'importo versato a titolo di cauzione;

* Il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a 60 giorni;

* L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima e del relativo certificato energetico.

* Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

* Fermi i documenti sopra indicati, ove necessari, all'offerta devono essere comunque allegati la copia del documento d'identità dell'Offerente e l'assegno circolare con il quale si versa la cauzione.

Si precisa che l'offerente dovrà partecipare personalmente all'asta presentandosi all'udienza fissata per la vendita.

VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile**, intestato a ***"ESECUZIONE IMM.RE 332/2018"***, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di mancato pagamento del saldo prezzo a seguito di aggiudicazione dell'immobile; escluso ogni pagamento in forma telematica.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati determinerà l'inefficacia dell'offerta e comporterà l'esclusione dalla partecipazione all'asta.

* * * * *

REQUISITI DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 del 18 novembre 2019**, mediante invio all'indirizzo di PEC del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, utilizzando per la compilazione guidata dell'offerta telematica esclusivamente il modulo web denominato "*Offerta telematica*" predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale *http://pvp.giustizia.it*.

COME PRESENTARE L'OFFERTA: REGISTRAZIONE NEL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al modulo web "offerta telematica" predisposto dal Ministero della Giustizia e presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale http://pvp.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". Alternativamente, l'accesso al modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire anche attraverso il link presente nella scheda del lotto presente sul portale del gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it*.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica su cui ricevere eventuali comunicazioni. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento del saldo prezzo indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concluderne la presentazione, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale di € 16,00, che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo *http://pst.giustizia.it* nella sezione "*Pagamento di bolli digitali*".

Una volta inseriti i dati, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta, che dovrà essere inviata all'indirizzo pec del Ministero sopra indicato e si intenderà depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se manca la cauzione da versarsi con le modalità e tempi sopra indicati e stabiliti nell'ordinanza di delega e/o, se presente, in misura inferiore rispetto al decimo del prezzo offerto.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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).

Ai sensi dell'art. 12, comma 4 sopra citato, quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, da allegare.

Le offerte pervenute in modalità non conforme alle prescrizioni, non potranno essere accettate e saranno escluse. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato. Le operazioni di inserimento sul portale dell'offerta e della documentazione allegata restano a esclusivo carico dell'offerente e non saranno accettati reclami di sorta circa i tempi a ciò necessari e, in particolare, se l'operazione di inserimento verrà conclusa oltre il termine stabilito. E', pertanto, consigliabile iniziare in anticipo l'inserimento rispetto al termine prestabilito.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

L'offerta telematica, che deve anch'essa contenere il pagamento digitale della pagamento della marca da bollo di € 16,00, deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 /2015 tra cui:

* L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.

* Le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo e mail), l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il suo documento di identità e codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge non aggiudicatario, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da chi esercita la potestà (in tal caso, occorre allegare anche copia del documento di identità del sottoscrittore,

il codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto).

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da chi esercita la tutela, la curatela o dall'amministrazione di sostegno (in tal caso, occorre allegare anche 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 dei autorizzazione all'acquisto del giudice tutelare).

Se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti. Dovrà inoltre essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o che, in alternativa, la trasmette tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o persona giuridica, dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità del legale rappresentante, pec e telefono e dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio non anteriore a 30 gg, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta.

* I dati identificativi del lotto e comunque del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

* L'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura, il numero RE della procedura, la data e l'ora della vendita;

* L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione dell'offerta;

* L'importo versato a titolo di cauzione;

* Il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a 60 giorni;

* L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima e del relativo certificato energetico.

* La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

* Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico della cauzione;

* 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;

* Il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail.

* Fermi i documenti sopra indicati, ove necessari, all'offerta devono essere comunque allegati la copia del documento d'identità dell'Offerente e copia della contabile di versamento della cauzione.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica devono partecipare alle operazioni di vendita collegandosi all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve provvedere al versamento e comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: ***BANCO BPM SPA - IBAN IT36M0503401424000000013728, con la seguente causale: "ESECUZIONE IMM.RE 332/2018"***.

Si ricorda che l'accredito della cauzione dovrà risultare sul conto della procedura entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta e non successivamente. Tenuto, quindi, conto dei tempi bancari necessari per il bonifico, quest'ultimo dovrà essere effettuato in tempo utile per far risultare l'accredito allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Pertanto in caso di pagamento effettuato il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti, si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payments).

Il mancato – o il tardivo – accredito del bonifico entro il termine stabilito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Si ricorda comunque che copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 oppure al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

* * * * *

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **20 novembre 2019**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 **alle ore 15,00**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.

La presente vendita avviene secondo la modalità cd "*sincrona mista*" di cui all'art. 2 DM 32/2015, in base al quale le offerte, la partecipazione alla vendita e i rilanci possono essere formulati sia comparendo personalmente il giorno della vendita, sia in via telematica, a seconda della modalità di offerta prescelta.

Gli offerenti in forma cartacea dovranno partecipare personalmente all'asta e all'eventuale gara, o a mezzo procuratore legale ex art 579 c.p.c. e 580 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

L'Offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti in via telematica dovranno partecipare alla vendita connettendosi al Portale mediante le credenziali di accesso e codice pin inviato dal Gestore della vendita per validare offerte e rilanci.

Le offerte presentate in forma cartacea verranno, quindi, aperte dal Professionista Delegato alla presenza degli Offerenti che avranno scelto la modalità cartacea e saranno inserite nella piattaforma a cura del Profesionista Delegato e/o di un tecnico, al fine di consentire agli utenti connessi telematicamente di venire a consocenza delle offerte cartacee.

Le offerte presentate in via telematica saranno aperte tramite la piattaforma del Gestore della vendita, che permette la visione delle operazioni svolte sia agli offerenti telematici connessi sia agli offerenti cartacei presenti in sala. Decorso il termine per l'iscrizione all'asta, il professionista Delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e autorizzerà gli offerenti telematici a partecipare all'asta, mediante l'invio di un codice pin personale, che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Si precisa, peraltro, che anche in caso di mancata presenza in sala dell'offerente cartaceo e/o di mancata connessione alla piattaforma dell'offerente telematico, si procederà all'aggiudicazione se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

In caso di esito positivo dell'asta, la cauzione versata dagli offerenti cartacei non aggiudicatari presenti in sala sarà loro restituita al termine della gara, o inviata a mezzo posta o messa a dispozione degli assenti presso lo studio del Professionista Delegato. Quanto agli offerenti telematici, la cauzione sarà restituita mediante bonifico ai non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, entro il terzo giorno lavorativo successivo, utilizzando l'IBAN da loro stessi indicato al momento della compilazione dell'offerta.

Si precisa, comunque, che non si darà luogo alla vendita ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, o qualora intervenga provvedimento di sospensione da parte del Giudice dell'Esecuzione nei casi previsti, ovvero ancora qualora il Professionista Delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Si ricordano, qui di seguito e per praticità, i seguenti punti:

OFFERTE VALIDE: Fermo quanto sopra indicato circa i requisiti che l'offerta deve avere, si ricorda che saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e comunque pari o superiori ad Euro 41.062,50 (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12 del 18 novembre 2019 con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI: Fermo quanto sopra indicato circa i requisiti che l'offerta deve avere, si ricorda che saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita (e quindi ad € 41.062,50) o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiori al 10% del prezzo offerto, o accreditata successivamente al termine ultimo dell'offerta in caso di modalità telematica.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Se l'unica offerta è pari o superiori a Euro 54.750,00, la stessa sarà accolta; se il prezzo offerto è compreso tra Euro 41.062,25 (prezzo base diminuito di 1/4) ed Euro 54.750,00 l'offerta sarà accolta.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

Tutti gli offerenti verranno invitati alla gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, esaurito il termine di un minuto per effettuare il rilancio il cui importo minimo è pari a € 1.000,00. In caso di mancata partecipazione alla gara, l'immobile sarà aggiudicato a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicazione in sede d'asta è provvisoria. L'aggiudicatario è tenuto a versare il saldo prezzo nel **termine perentorio di 60 gg** dalla data dell'aggiudicazione. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle spese che fanno a lui carico, ovvero tutte le spese, oneri fiscali e tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento della proprietà

dell'immobile (imposta di registro, IVA se dovuta, oneri di trascrizione, voltura e ogni ulteriore costo necessario). E', inoltre, a carico dell'aggiudicatario parte del compenso del Professionista Delegato – nella misura della metà – relativo all'attività svolta ai fini della trascrizione e voltura della proprietà del bene, come da liquidazione del Giudice dell'Esecuzione.

Il Professionista Delegato provvederà, quindi, a comunicare all'aggiudicatario il conteggio delle spese necessarie al trasferimento del bene.

Si ricorda che, ove l'aggiudicatario intenda, ricorrendone i presupposti, usufruire dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, o di altre agevolazioni fiscali, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta contenente l'attestazione del possesso dei requisiti di legge, da effettuarsi in tempo utile e non oltre il termine fissato per il pagamento del saldo prezzo, producendo l'eventuale documentazione attestante la spettanza del beneficio fiscale chiesto.

Il pagamento del saldo prezzo e delle spese sopra descritte dovranno essere effettuati mediante assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato a: *"ESECUZIONE IMM.RE 332/2018"- BANCO BPM SPA - IBAN IT36M0503401424000000013728* in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine stabilito. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payments).

Si precisa che qualora il procedimento esecutivo sia relativo a crediti fondiari, nei quali sia stata concessa l'applicazione dell'art. 41 D.Lvo 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte di saldo prezzo corrispondente al credito dello stesso per capitale, interessi, accessori e spese di procedura. L'eventuale ulteriore saldo prezzo dovuto, dovrà invece essere corrisposto nello stesso termine sul conto corrente intestato a: *"ESECUZIONE IMM.RE 332/2018"- BANCO BPM SPA - IBAN IT36M0503401424000000013728*. Le spese e gli oneri tributari necessari al trasferimento del bene, come quantificati dal Professionista Delegato, dovranno essere sempre versati sul conto della procedura.

Si precisa, inoltre, che qualora il procedimento esecutivo sia relativo a crediti fondiari e ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendone i relativi obblighi, ai sensi dell' art. 41, comma 5 D.Lvo 385/93, purché entro 15 gg dalla data di aggiudicazione definitiva versi le rate scadute del mutuo al creditore fondiario, oltre ad accessori e spese. Ove, invece, non intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà procedere ai sensi dell'art. 41, comma 4 D.Lvo 385/93 nei termini sopra indicati, ovvero dovrà versare il saldo prezzo direttamente al creditore fondiario, nei termini e modalità sopra descritti.

Si precisa, inoltre, che l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite la sottoscrizione di un mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile oggetto di vendita. In tal caso, dovrà essere dato immediato avviso al professionista Delegato e fornire copia conforme del contratto di mutuo stesso.

Non sono comunque ammessi pagamenti rateali delle somme dovute dall'aggiudicatario. Resta, in ogni caso fermo che, ove l'importo versato a titolo di fondo spese risulti essere superiore a quello effettivamente necessario, l'eccedenza sarà restituita, al netto di eventuali spese di bonifico.

Si avvisa che in caso di mancato pagamento entro il termine stabilito del saldo prezzo e degli importi a carico dell'aggiudicatario per oneri tributari e spese, il Professionista Delegato riferirà immediatamente al GE. Tale inadempimento comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione versata, a titolo di multa, con fissazione di un nuovo incanto, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. Att. c.p.c, fatto salvo il maggior risarcimento del danno.

L'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita; in mancanza le notifiche e comunicazioni potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale ai sensi dell'art. 582 cpc.

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 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'eventuale esistenza di 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 - 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. E' comunque possibile per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano le condizioni, presentare le domande previste ai sensi della normativa in materia urbanistica *pro tempore* vigente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 cpc.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ai sensi dell'art. 63 disp att. cc.

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

* * * * *

Il presente avviso di vendita, la CTU, l'ordinanza di nomina, la planimetria, le foto e ogni altra documentazione ritenuta di interesse verranno resi pubblici mediante le seguenti pubblicazioni: sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, cambiocasa.it, genova.ogginotizie.it, immobiliare.it, entitribunali.it, genova.repubblica.it, astetelematiche.it gestore della vendita telematica.

Ulteriori informazioni possono essere fornite, per quanto di competenza, dal Custode nominato e Professionista Delegato **Avv. Federica Binocoli,** con studio in Genova, Via A. Maragliano 5/6 - 16121- tel (010) 541271- fax (010) 8932830, mail federicabinocoli@libero.it.

Genova, 5 Settembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Binocoli