

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA (1) TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.ES n. 898/17

Il Giudice dell'esecuzione, Dr. Roberto Bonino, ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Federico Mallucci con Studio in Chiavari (GE), Via Ravaschieri 19, tel: 0185/307675, fax: 0185/592015, e mail: avvfedericomallucci@gmail.com, pec: avvfedericomallucci@cnfpec.it

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di villetta unifamiliare sita in Comune di Rapallo, avente accesso dal civico 28 di via San Massimo, distribuita su tre livelli e composta da : ampio locale al piano seminterrato con ripostiglio, porticato antistante e locale caldaia esterno, al piano terra soggiorno con zona cottura, bagno e terrazzo, al piano primo tre camere da letto, bagno e due terrazzi; la villetta dispone inoltre di un garage interrato, oltre che un giardino su più livelli, dove è stata realizzata una piscina.

Al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono censiti come : a) abitazione : foglio 29, part. 229; sub 3, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq 184, superficie catastale totale escluse aree esterne mq. 174, rendita €. 2207,85; b) Garage : foglio 29, part. 229, sub 4, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 66, superficie catastale totale mq. 66, rendita €. 501,07.

Conformità urbanistico edilizia : al sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione interna della villetta, ad alcuni scostamenti di sagoma del garage, oltre alla presenza di due locali interrati adiacenti in ampliamento rispettivamente del garage ed alla villetta non presenti nello stato autorizzato. Da informazioni assunte presso i competenti uffici comunali sarebbe possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria per le difformità interne, una S.C.I.A. per la difformità della sagoma del garage, mentre tutti gli altri ampliamenti non risultano sanabili e necessitano di interventi di rimessa in pristino. Nella planimetria della Villetta non è stata inoltre inserita la piscina.



In particolare, il giorno 17/07/2019 alle ore 12,00, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili sopra indicati e meglio descritti nella perizia pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggi.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it.

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 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. 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno 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.

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo Studio del professionista delegato entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 16/07/2019.

COME PRESENTARE L'OFFERTA: le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo Studio del professionista delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: l'offerta in marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare:

1) le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del C.F., l'intenzione di avvalersi di eventuali 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); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta



presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2) I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta.

3) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

4) Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore ai 60 gg. mai prorogabile.

All'offerta dovrà essere allegato:

- un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato a "ES.IMM.RGEs 898/2017", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica;
- un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato a "ES.IMM.RGEs 898/2017", di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di fondo spese; escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

IL MANCATO DEPOSITO CAUZIONALE NEL RISPETTO DELLE FORME E NEI TERMINI INDICATI, PRECLUDE LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

- le offerte telematiche di acquisto contenenti tutti i dati già indicati per la presentazione delle offerte cartacee, devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno 16/07/2019 mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

- REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA.



Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “manuale utente”.

L'accesso al portale ministeriale delle vendite pubbliche potrà avvenire, inoltre, attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene sottoposto in vendita. In particolare, il soggetto interessato, deve dare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta presentato 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. 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 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 concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo stabilito dell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite con l'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

- VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta e del versamento del fondo spese. Il versamento della cauzione e del fondo spese si effettuano tramite due separati bonifici bancari sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT54 R 03332 31950 000002011742 con la seguente causale “Proc.Esec. Trib. GE 898/17 cauzione/fondo spese”.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione e del fondo spese sul suddetto conto, i bonifici devono essere effettuati in tempo utile per risultare accreditati sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito dei bonifici sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. Le copie delle contabili del versamento devono essere allegate nella busta telematica contenente l'offerta.

- ASSISTENZA



Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una mail al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero verde 848.58.20.31, oppure chiamare il numero 058620141, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

- PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso al gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

- COME PARTECIPARE ALLA GARA

- L'offerta presentata è irrevocabile.

- Gli offerenti devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista/Avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega e/o procura da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica 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 mancata di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- Il giorno 17/07/2019 ore 12,00, nelle sale di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano 3, aula n. 46), il professionista delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).



- La cauzione ed il fondo spese saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

- Offerte valide: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e comunque pari o superiori ad € 414.000,00, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari al 10% del prezzo offerto. Il Delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

- Offerte inefficaci: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 414.000,00, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- Per il caso di presenza di una sola offerta: se l'unica offerta è pari o superiore ad € 552.000,00, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 414.000,00 ed € 552.000,00, l'offerta sarà accolta salvo che:

1) non siano state presentate istanze di assegnazione;

2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 414.000,00, non si farà luogo alla vendita qualora il 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad € 2.000,00.

- IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: l'aggiudicatario, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purchè la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31/8. Termine non prorogabile.

- ULTERIORI INFORMAZIONI:

- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.



- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene che verrà liquidata dal Giudice dell'esecuzione su istanza del Professionista delegato.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001 n. 380) 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del DM 22/01/08 n. 37, 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. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: Il Delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura, qualora il versamento del fondo spese non sia sufficiente; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

-PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <http://pvp.giustizia.it>; <http://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.



Resta possibile e preferibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario Avv. Federico Mallucci, tel: 0185/307675; e mail: avvfedericomallucci@gmail.com

- **FATTA VERTENZA** che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e segg. Debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Per ogni altro aspetto qui non disposto, trova applicazione il regolamento relativo alla vendita cartacea.

Genova il 02/05/2019

Il Professionista Delegato

Avv. Federico Mallucci

