

TRIBUNALE DI GENOVA

RES 111/2018

Giudice Delegato: **DOTT. ROBERTO BONINO**

Delegato: **DOTT.SSA ALESSANDRA ROMANENGO**

con studio in Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto 29/11 – tel. 0185303418 e fax n. 0185324362

email aromanengo@orstudio.191.it - pec alessandra.romanengo@legalmail.it

Custode: **So.Ve.Mo Srl - Istituto di vendite Giudiziarie** autorizzato ex art. 534 c.p.c,

con sede in Corso Europa 139, Genova, Tel. n. 010 52.99.253, fax n. 010 99.98.695

www.ivggenova.com- e.mail immobiliare@sovemo.com

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

secondo tentativo

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra Romanengo, professionista delegato alla vendita nella procedura in epigrafe,

- visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita pronunciato ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C. dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino in data 5-11 marzo 2019;

AVVISA

che il giorno **19 novembre 2019 ore 13,30** nella **sala di Udienza del Tribunale di Genova (palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 46)** si svolgerà la vendita senza incanto telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di vendita 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 del bene immobile di seguito.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it, a cura dello stesso; le buste presentate con le modalità telematiche 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 provvederà 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.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI IN VENDITA E RELATIVA BASE DI OFFERTA

LOTTO UNICO

Descrizione del lotto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a locale box in Chiavari, Località Bacezza Case Sparse 14B mq. 30,64 (N.C.E.U del comune di Chiavari foglio 8, mappale 860, subalterno 15, categoria C6, classe 4, superficie catastale mq. 27, R.C. € 238,45)

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale: sono state riscontrate difformità interne (realizzazione di porta di accesso al locale box dal corridoio condominiale e modifica di porzione finale della tramezza lato sud).

In generale per una descrizione dettagliata del lotto si rimanda alla relazione di stima del Geom. Claudio Crovo (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio

anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili stessi.

- ❖ prezzo base € 41.250,00 (euro quarantunomila/duecentocinquanta)
- ❖ cauzione: 10% del prezzo offerto
- ❖ rilancio minimo € 1.000,00 (mille/00), si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi 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 deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 18 novembre 2019.**

INFORMAZIONI VARIE

PER VISITARE L'IMMOBILE: Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>; resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario So.Ve.Mo. Srl.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattarlo telefonicamente al numero 0586/20141 - 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.

ALTRO: Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo esecutato nonché le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal Delegato presso il suo studio.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti C.P.C. sono compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Delegato presso il suo studio (art. 591 C.P.C.).

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita senza incanto sarà data pubblica notizia, con spese a carico del creditore procedente ed almeno quarantacinque giorni prima mediante:

- pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicità sui siti internet www.astegiudiziarie.it, CAMBIOCASA.it, GENOVAOGGINOTIZIE.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it e www.genova.repubblica.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso nonché nelle disposizioni in materia di vendite immobiliari che qui seguono e che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

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

Chiavari, 9 settembre 2019

Il Delegato
Dott.ssa Alessandra Romanengo

Disposizioni in materia di vendite immobiliari

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto in bollo Euro 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Delegato in Chiavari, Piazza N.S. dell'Orto n. 29/11, previo appuntamento telefonico dal lunedì al venerdì (ore 9,00 - 12,00) e comunque entro le **ore 12,00 del 18 novembre 2019**.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del Delegato, le generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessuna 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 dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. In mancanza di dichiarazione della residenza ovvero di elezione di domicilio nel comune di Genova le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovranno essere allegati copia del documento di identità e codice fiscale del sottoscrittore, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia dell'autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società all'offerta va allegato certificato di vigenza rilasciato dalla Camera di Commercio recente da cui risulti il legale rappresentante della società e i poteri di firma dello stesso oppure copia dello Statuto della società. Se l'offerente risulta essere cittadino extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, del termine (che non potrà essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione) e delle modalità di pagamento dello stesso nonché di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'espressa richiesta dell'applicazione delle agevolazioni spettanti per legge;
- la firma dell'offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- le fotocopie della tessera sanitaria/codice fiscale e di un documento di identità valido dell'offerente;
- assegno bancario circolare non trasferibile intestato a **"Procedura esecutiva n. 111/2018"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE 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.

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 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 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 18 novembre 2019**, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Ai sensi art. 12, D.M. 32/2015 l'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. In mancanza di dichiarazione della residenza ovvero di elezione di domicilio nel comune di Genova le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovranno essere allegati copia del documento di identità e codice fiscale del sottoscrittore, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia dell'autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società all'offerta va allegato certificato di vigenza rilasciato dalla Camera di Commercio recente da cui risulti il legale rappresentante della società e i poteri di firma dello stesso oppure copia dello Statuto della società. Se l'offerente risulta essere cittadino extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e l'indicazione dell'iban sul quale la somma è stata addebitata;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegate le fotocopie della tessera sanitaria/codice fiscale e di un documento di identità valido dell'offerente.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, con bonifico bancario sul conto corrente **Banca Nazionale del Lavoro Spa Chiavari IBAN IT07R 01005 01400 0000 0000 8862** un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con causale **"Procedura esecutiva n. 111/2018 Lotto UNICO**

versamento cauzione”. Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente indicato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

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.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L’offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3° C.P.C. e si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza o se non è prestata cauzione nella misura indicata.

In caso di unica offerta pari o superiore al valore stabilito nell’ordinanza di vendita si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente; se inferiore si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente se non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 C.P.C.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell’offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; nel corso della gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito dal presente avviso. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente individuato sulla scorta degli elementi di seguito elencati:

- 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.

In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell’offerta e comunque entro 60 giorni dalla aggiudicazione; entro lo stesso termine dovrà essere versato anche il fondo per le spese della procedura a carico dell’aggiudicatario nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo e del fondo spese nonché delle eventuali ulteriori somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento e ad ogni altra spesa per legge a carico dell’aggiudicatario, comporterà che con decreto il giudice dell’esecuzione ne dichiarerà la decadenza pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell’art. 587 C.P.C. e 177 disp. att. C.P.C.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C. il termine per il deposito del saldo prezzo, del fondo spese e di quanto ulteriormente dovuto sarà quello indicato dall’aggiudicatario nell’offerta e comunque entro 60 giorni dalla aggiudicazione.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Il giorno fissato per l'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 accedendo all'area riservata del sito www.astetelematiche.it 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.

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. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al Delegato.

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 e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il Delegato procederà all'aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al D.P.R. 380/2001), 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'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 del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Trattandosi di trasferimento forzato è esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU. 61 12.03.2008.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 D.Lvo. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 C.C.; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate precedentemente.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente fornire copia della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'aggiudicatario avrà peraltro facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.Lvo. 385/1993).

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate da Delegato mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura; l'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione in modo che, contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, venga presentata al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso deve essere dato ad agenzie immobiliari.