



## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

### Sezione VII Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 886/2017

Il rag. Carlo Alberto De Magistris, professionista con studio in Genova Via Malta 5/10, delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., vista l'ordinanza in data 23 gennaio 2019 con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, dott. Roberto Braccialini, lo ha delegato al compimento delle operazioni di vendita di cui agli artt. 576 e segg. c.p.c., nella procedura in epigrafe;

#### PREMESSO

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

#### AVVISA

Che il giorno 17 novembre 2020 alle ore 10,00, presso il Palazzo di Giustizia di Genova, piazza Portoria 1, piano III aula 46, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), a norma del decreto del Ministero della Giustizia 23 febbraio 2015 n. 32, della piena proprietà del seguente immobile:

#### **LOTTO UNICO:**

in Comune di Genova, locale commerciale posto al primo piano sottostrada del condominio di via Assarotti civico 46 e contraddistinto con i civici 86, 88 e 90 rossi composto da sette vani oltre ad un locale ad uso spogliatoio e ad un servizio igienico e relativo antibagno e ad un cortile carrabile di proprietà affacciantesi direttamente sulla via pubblica.

#### **CONFINI:**

l'immobile confina a nord-est con pareti divisorie con altre due unità urbane facenti parte del medesimo edificio e con pareti perimetrali verso muraglione di sostegno del condominio soprastante civico 9 di corso Solferino, sopra con unità immobiliare facente parte del medesimo condominio,

sotto con il sedime dell'edificio.

### **DATI CATASTALI:**

L'immobile risulta censito a Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati: sezione GEA, foglio 103, mappale 35, subalterno 1, graffato con il mappale 36, sub 23, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 172,00, superficie catastale mq. 186, R.C. 5.143,29.

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile viene venduto libero: se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.

L'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

### **ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI.**

L'attuale distribuzione interna dell'immobile risulta essere difforme dalla planimetria presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali della Provincia di Genova per l'assenza di alcune pareti divisorie interne come previsto nella pratica comunale. Come specificato nella perizia, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, provvedendo al pagamento di un'ammenda di Euro 1.000,00 ed alla presentazione di pratica catastale di aggiornamento della planimetria con versamento di un'ammenda di Euro 150,00, salvo variazioni. Il tutto come meglio descritto in CTU.

### **VINCOLI GIURIDICI:**

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Certificazione Energetica classe C. L'attestato di prestazione energetica, che sarà allegato al decreto di trasferimento, è visionabile sui siti di pubblicazione.

**Prezzo base: Euro 109.687,50 (centonovemilaseicentoottantasette/50).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori alla seguente:

**Offerta minima: Euro 82.265,62 (ottantaduemiladuecentosessantacinque/62)** (come da condizioni sotto riportate).

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita aula attrezzata al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie

all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es.: presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata), ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del Tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.

\* \* \* \* \*

## **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 le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente quello fissato per la vendita.

### **COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

Le offerte, corredate di marca da bollo da Euro 16,00, 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 inserito una copia di un documento d'identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.

### **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta dovrà riportare:

1 – le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, 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); 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 dall'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 a 120 giorni mai prorogabile.

- All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Tribunale di Genova – RGE 886/2017", 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; È 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 È AVVENUTA LA VENDITA.
- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- L'offerta presentata è irrevocabile.

\* \* \* \* \*

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it),  
REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Gli offerenti telematici, ovvero coloro 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).

Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'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 concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN *IT69S 03069 11885 100000001972 intestato a Zucchetti Software Giuridico S.r.l.*; con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 886/2017 Tribunale di Genova". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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).

#### ASSISTENZA

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).

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta 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 dal 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 (dicasi 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.

\*\*\*\*\*

#### **DISPOSIZIONI COMUNI ALLE DUE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

##### COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve 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 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 mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione sarà restituita 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 Euro 82.265,62 (ottantaduemiladuecentosessantacinque/62), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro 82.265,62 (ottantaduemiladuecentosessantacinque/62), 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 al prezzo base di vendita di Euro 109.687,50 (centonovemilaseicentoottantasette/50), la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è compreso tra Euro 109.687,50 (centonovemilaseicentoottantasette/50) ed Euro 82.265,62 (ottantaduemiladuecentosessantacinque/62), l'offerta è accolta salvo che:
  1. Non siano state presentate istanze di assegnazione,
  2. Il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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 ed aggiudicando l'immobile 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 Euro 82.265,62 (ottantaduemiladuecentosessantacinque/62), 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 Euro 1.000,00.

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) 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, purché 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 agosto, 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 inoltre versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- Euro 693,00 per acquisti inferiori al Euro 100.000,00
- Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00;
- Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%);

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, in ogni caso non superiore a 120 giorni mai prorogabile;

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di 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 giugno 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 D.M. 22.01.08 nr. 37, ne 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. 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; provvederà poi al pagamento delle imposte del quale depositerà relativa quietanza, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

**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://portalevenditepubbliche.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 S.r.l.

**FATTA AVVERTENZA** che tutte le attività che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Genova.

### **Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. mediante pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;

- sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it); [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it), [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it), nonché sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.a.: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it).

Genova, 7 settembre 2020.

Il Delegato