

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 301/2018**

---

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

Il sottoscritto Dott. Luca Fissi, dottore commercialista, con studio in Genova, via Malta, 3/7, professionista delegato nella procedura di cui in epigrafe

---

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, Dott.ssa Ada Lucca, in data 9 ottobre 2018, ai sensi dell'artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.;

- vista la relazione di stima del consulente incaricato, Arch. Lucia Di Summa, allegata al presente avviso di vendita a cui si rinvia;

**AVVISA**

che il giorno 6 maggio 2019 alle ore 10.30, nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria, 1 - piano III, aula n. 46) si svolgerà la vendita telematica sincrona mista dell'immobile sotto descritto, alle modalità ed alle condizioni di seguito indicate:

**LOTTO UNICO:** quota, pari al 100%, della piena proprietà dell'immobile ad uso abitazione sito in Genova, Via Giacomo Giovannetti, civico 6, interno 12, piano secondo, di vani catastali 4, composto da: ingresso, disimpegno, n° 2 camere, ripostiglio, cucina e bagno per una superficie commerciale di mq. 61,00.

**Confini:**

- a Nord con l'appartamento interno 11;
- a Sud con l'appartamento interno 13;
- a Est con muri perimetrali su Via G. Giovannetti;
- a Ovest con il vano scale/corte interna.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Genova, come segue:

- Sez. SAM – Foglio 41 - Particella 855 – Sub 70 – Zona censuaria 3 – Categoria A/4 – Classe 5  
Consistenza vani 4 – Rendita catastale €. 340,86.

**Certificazione energetica:**

Attestato di prestazione energetica Cod. Id 07201830206 del 13.08.2018 valido fino al 13.08.2028.

**Stato di occupazione:**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

Per quanto concerne la regolarità edilizia ed urbanistica e la descrizione dettagliata del bene, si rimanda alla relazione di stima di cui sopra che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso

rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

- **Prezzo base: Euro 25.360,00 (venticinquemilatrecentosessanta/00);**
- **Offerta minima: Euro 19.020,00 (diciannovemilaventi/00);**
- **Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00);**
- **Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;**
- **Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto.**

### **AVVISA INOLTRE**

che il custode dell'immobile è **SO.VE.MO. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie;**

che le visite potranno essere prenotate direttamente tramite il portale delle vendite pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)); per maggiori informazioni contattare direttamente il custode giudiziario SO.VE.MO. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa, 139 – Genova (GE) – Tel. 010 5299253;

che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la vendita debba avere luogo con la modalità della "Vendita telematica sincrona mista" onde per cui gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerte e cauzione sia in forma cartacea che in forma telematica.

Gli interessati all'acquisto, ad eccezione del debitore e di tutti gli altri soggetti esclusi per legge, potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto o in forma cartacea o in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta.

### ***PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SECONDO LA MODALITA' CARTACEA***

L'offerta deve essere presentata, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per la vendita, presso lo studio del professionista delegato alla vendita in Genova – Via Malta, 3/7, previo appuntamento. Sulla busta (a pena di irricevibilità dell'offerta, non dovranno essere annotate alcuna indicazione/o annotazione al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), del nome del professionista delegato, della data della vendita, della data e dell'ora del deposito della busta.

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

- Indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
- Generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, luogo di residenza, domicilio, codice fiscale, stato civile); se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere riportati anche i dati del coniuge; qualora, il bene aggiudicato non debba essere ricompreso nella comunione legale dei beni, il coniuge, tramite il partecipante, dovrà rendere dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; se l'offerente non è residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà contenere la dichiarazione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e, nel caso l'offerente sia cittadino di altro stato non facente parte dell'U.E., alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia e copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non ha un codice fiscale italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo, ai sensi dell'art. 12 c.2 D.M. 32 del 26.05.2015; se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere

sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, allegando copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della Camera di Commercio, dal quale risultino la costituzione della società, i poteri conferiti all'offerente unitamente ai documenti del legale rappresentante;

- I dati identificativi della procedura;
- I dati identificativi dell'immobile per i quali si propone l'offerta;
- Il prezzo offerto che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- Il termine di versamento del prezzo che non potrà mai essere superiore a 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione e mai prorogabile;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del certificato energetico e del presente avviso di vendita;
- La data, l'Istituto bancario emittente ed i numeri degli assegni circolari non trasferibili allegati, per il versamento della cauzione e del fondo spese.

Versamento del deposito cauzionale e del fondo spese; all'offerta dovrà essere allegato:

- Assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova-R.G.E. n. 301/2018 di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- Assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova-R.G.E. n. 301/2018 di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto a titolo di Fondo spese;

### ***PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA***

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando per la compilazione dell'offerta telematica esclusivamente il modello "Offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it> e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta 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, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati di cui al comma IV e al comma V dell'art. 12 del D.M. 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, 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 dovrà contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, tra cui:

- Indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
- Generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, luogo di residenza, domicilio, codice fiscale, stato civile); se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere riportati anche i dati del coniuge; qualora, il bene aggiudicato non debba essere ricompreso nella comunione legale dei beni, il coniuge, tramite il partecipante, dovrà rendere dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; se l'offerente non è

residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà contenere la dichiarazione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e, nel caso l'offerente sia cittadino di altro stato non facente parte dell'U.E., alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia e copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non ha un codice fiscale italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo, ai sensi dell'art. 12 c.2 D.M. 32 del 26.05.2015; se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o alternativamente trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da un genitore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore o dall'amministratore di sostegno, allegando copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare o, in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica; se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato della Camera di Commercio, dal quale risultino la costituzione della società, i poteri conferiti all'offerente unitamente ai documenti del legale rappresentante; se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere allegati i documenti d'identità di tutti gli offerenti e 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, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica e che ha esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- Il pagamento in modalità telematica dell'imposta di bollo dovuta per legge, secondo le modalità di seguito indicate;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- Il termine di versamento del prezzo che non potrà mai essere superiore a 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione e mai prorogabile;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del certificato energetico e del presente avviso di vendita;

Versamento del deposito cauzionale e del fondo spese; ciascun offerente dovrà versare anticipatamente:

- A titolo di cauzione, un importo pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 301/2018 sull'IBAN: IT07Y033320140000000961944 con la seguente causale "Versamento cauzione offerente Signor...."; il mancato accredito del bonifico sul conto

corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

- A titolo di Fondo spese, un importo pari al 15% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 301/2018 sull'IBAN: IT07Y033320140000000961944 con la seguente causale "Versamento fondo spese offerente Signor...";

Al fine di consentire il corretto accredito, i bonifici sopra indicati, dovranno essere effettuati in modo tale che gli accrediti delle somme abbiano luogo entro il termine ultimo previsto per la presentazione delle domande e la copia delle contabili bancarie di versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, dovrà procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente Euro 16,00) in modalità telematica, tramite il servizio "pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi telematici <http://pst.giustizia.it>

### ***APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI***

Il giorno 6 maggio 2019 alle ore 10.30, presso il Tribunale di Genova – Piazza Portoria, 1 – Piano III – Aula 46 si terrà l'udienza di deliberazione sulle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra i partecipanti.

Coloro che hanno optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno optato per la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa 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 presentare l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

In caso di unica offerta:

se l'offerta è di importo uguale o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, se l'offerta è di importo uguale o superiore all'offerta minima ma non inferiore ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite se lo riterrà conveniente giusto il disposto dell'art. 572, comma 3 c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

In caso di più offerte:

nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito l'apertura delle buste delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Il professionista delegato inviterà gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima sopra indicata entro due minuti dal precedente rialzo; trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso da parte del Giudice dell'Esecuzione, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così, la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà sulla base degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione; il mancato versamento nel termine stabilito del saldo del prezzo e delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento e di ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono tale servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento del prezzo, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede.

Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

### ***AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri saranno cancellate, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura.

La vendita si intende a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, quali, 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 stesso.

Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi derivanti dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara, l'onere di prendere preventiva visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte nonché delle condizioni generali di vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche del sito <https://pvp.giustizia.it>, nel dettaglio dell'inserzione, dove è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo; per maggiori informazioni contattare direttamente il Custode giudiziario:

**SO.VE.MO. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie – Corso Europa, 139 – Genova – Tel. 010 5299252.**

Per assistenza tecnica durante le fasi di registrazione e di partecipazione all'offerta secondo la modalità telematica, contattare direttamente il gestore tecnico:

**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – Numero verde 848.58.20.31 – Tel. 0586 20141.**

La pubblicità sarà effettuata, a norma dell'art. 490 c.p.c., decondo le modalità indicate da dal Giudice dell'Esecuzione:

- Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.ogginotizie.it](http://www.ogginotizie.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it).

Per tutto quanto non espressamente indicato, si applicano le vigenti norme di legge.

Genova, 1 marzo 2019

Il Professionista Delegato  
Dott. Luca Fissi