

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)



**TRIBUNALE DI GENOVA**

**ESECUZIONE CIVILE IMMOBILIARE N. 133/2018**

**G. E. DOTT. ROSARIO AMMENDOLIA**

Il sottoscritto Dott. Alessio Albanese con studio in Genova in Via XX Settembre n. 33/7, nominato delegato dal Giudice dell'esecuzione con ordinanza del 05 ottobre 2018 nella procedura esecutiva immobiliare n. 133/2018 R.G.E., al fine di procedere alle operazioni di vendita della piena ed intera proprietà bene immobile pignorato di seguito descritto, rende noto il seguente

### **AVVISO DI VENDITA**

il giorno **VENERDI' 22 NOVEMBRE 2019**, alle **ore 14.00** presso il **Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, aula 46 III piano** si procederà alla deliberazione sulle offerte per il **TERZO esperimento di vendita senza incanto** (ex. Artt. 571 e ss C.P.C.) **con modalità di vendita sincrona mista** (ex art. 22 D.M. n.32/2015) e gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it**, del seguente bene immobile relativo al giudizio di espropriazione sopra indicato e, più precisamente, trattasi di:

### **LOTTO UNICO**

in piena ed intera proprietà, per la quota di 1000/1000, costituito da **unità abitativa residenziale** sita in **GENOVA, Via Federico Alizeri n. 2C, interno 4**, distinta in catasto del Comune di Genova, Sez. GEC, Foglio 14, Part. 1474, Sub 6, piano 1, cat. A/3, Cl. 3, Consistenza **5,5 vani**, **rendita € 781,14**, superficie catastale lorda, **94**

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)

**mq. L'alloggio è sito al primo piano ed è composto da vano ingresso, tre camere, cucina, bagno, con annesso terrazzo al piano. L'edificio è dotato di ascensore ed impianto termico autonomo.**

Il suddetto immobile, con le relative informazioni sulla conformità urbanistico-catastale, è meglio descritto nella relazione peritale del C.T.U. Geometra Gennaro Roberto, in visione presso lo studio del sottoscritto delegato o sul portale delle vendite pubbliche. Detta relazione si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita.

**IL PREZZO BASE DELLA PRESENTE VENDITA É PARI A:**

**50.124,38 Euro**

**(SESSANTASEIMILAOTTOCENTOTRENTADUE/50)**

**Non saranno considerate valide le offerte inferiori al 75% del prezzo base<sup>1</sup>.**

**Le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.**

In presenza di più offerte, ex art. 573 C.P.C. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **l'aumento minimo dei rilanci fissato in Euro 1.000 (mille/00).**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono di seguito descritte in allegato al presente avviso di vendita.

---

<sup>1</sup> Non saranno considerate valide offerte inferiori ad **Euro 37.593,28**

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)

Per informazioni rivolgersi a:

- **Custode: SO.VE.MO. S.r.l.** – c.so Europa 139, 16121 Genova (GE) - [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it)  
– Tel. +39 010-5299253, Fax +39 010-5299252, email: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) – **(NB: RIVOLGERSI AL CUSTODE PER LE VISITE);**
- **Delegato: Dott. Alessio Albanese** c/o Studio Bolla Bergero Bianco CTL Consultancy  
– Via XX Settembre 33 interno 7, 16121 Genova (GE) – Tel. +39 010-5705003. Fax +39 010-9845507, email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)

Genova, li 26 agosto 2019

Il Professionista Delegato

*Dott. Alessio Albanese*  
(Firmato Digitalmente)

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)

## **Tribunale di Genova**

### **Disposizioni Generali in Materia di Vendite Immobiliari**

---

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

---

- 1) La vendita sarà effettuata mediante modalità SINCRONA MISTA.
- 2) **Il gestore della vendita telematica è stato individuato in [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**  
con applicazione delle allegate CONDIZIONI GENERALI DI PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE, in particolare sub n. 6 Regolamento della vendita sincrona mista.
- 3) Modalità deposito cauzione e anticipazione spese:  
Ciascun partecipante per essere ammesso alla vendita, deve presentare, secondo le modalità in seguito indicate:
  - I. Cauzione a garanzia dell'offerta: **10% del prezzo offerto**;
  - II. Fondo spese presunte: **15% del prezzo offerto**;

**Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario (offerta telematica), gli stessi dovranno essere effettuati in tempo utile per essere accreditati sul conto corrente indicato (e quindi visibili e non revocabili), almeno entro le ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente a quello della data fissata per l'udienza di vendita.**

**La causale del bonifico dovrà riportare la seguente descrizione:**

***PROC. ESEC. TRIB. GE 133 2018 NOME, COGNOME, DATA DI NASCITA***  
dell'offerente

In caso di aggiudicazione e successivo di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario, l'importo della cauzione versata sarà trattenuto.

La restituzione della cauzione e del fondo spese versati tramite bonifico bancario dai partecipanti non aggiudicatari, avverrà a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento degli stessi al netto delle commissioni bancarie previste dall'istituto di credito ove è aperto il conto corrente intestato alla procedura.
- 4) Le **offerte telematiche** dovranno essere presentate tramite il gestore della vendita telematica con le modalità dallo stesso richieste in sede di presentazione. Per partecipare, è necessario registrarsi al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), iscriversi alla vendita di interesse, presentare la domanda firmata e versare la cauzione, il tutto attenendosi alle istruzioni presenti anche all'indirizzo internet su indicato.

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015.

- 5) Le **offerte cartacee** dovranno essere depositate, **in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse** (e saranno aperte ed esaminate **solo** presso l'aula 46 III piano del Tribunale il giorno della vendita). Il professionista delegato, **previa identificazione a mezzo di documento d'identità in corso di validità**, provvederà ad annotare sulla busta **le sole generalità di chi presenta l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente), ed eventualmente l'orario e la data di consegna, il nome del delegato stesso e la data in cui si procederà all'esame delle offerte e il luogo di svolgimento dell'esperimento di vendita senza incanto. **Nessun'altra indicazione sarà apposta sulla busta. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**
- 6) **le offerte cartacee devono essere tassativamente redatte in carta da bollo con marca del valore di Euro 16,00 già applicata e annullata su apposito modello disponibile presso lo Studio del delegato<sup>2</sup>**, specificando quanto segue:
- a) il **cognome, nome, luogo e data di nascita**, oppure ragione sociale della società, con sede legale e visura camerale se trattasi di soggetto giuridico, **codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile** in caso di aggiudicazione e, nel caso l'offerente sia coniugato, **regime patrimoniale** (comunione legale o separazione dei beni) **presentando riassunto per estratto dell'atto di matrimonio<sup>3</sup>**. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di mutuo/finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la

<sup>2</sup> Si invitano i signori offerenti a prendere contatto con il delegato e/o con la segreteria di studio al fine di reperire copia del modello con ragionevole anticipo rispetto al giorno in cui intendano depositare le proprie offerte secondo le modalità descritte.

<sup>3</sup> Reperibile presso gli uffici comunali.

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)

dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. **L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare**, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un soggetto giuridico, **dovrà essere allegato certificato/visura del registro delle imprese da cui risultino i relativi poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;**

- b) **i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;**
- c) **l'indicazione del prezzo offerto** (che, si ricorda, non potrà essere inferiore a quanto precisato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta). **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c., come modificato dal D.L. n. 83/2015, convertito in L. 132/15, **nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita.** Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita se non vi siano altre offerte valide e se si ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore;
- d) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.**

7) all'offerta **cartacea** dovrà essere allegata una **fotocopia del documento di identità valido dell'offerente**, nonché.

- a) un **assegno circolare** non trasferibile (se possibile con annessa fotocopia fronte/retro) intestato a "**PROC. ESEC. TRIB. GE 133/2018**" per un importo non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta stessa. Detto importo sarà trattenuto dalla procedura nel caso in cui l'offerente divenuto aggiudicatario dell'immobile rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione. In caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente;
- b) un assegno circolare non trasferibile (se possibile con annessa fotocopia fronte/retro) intestato a "**PROC. ESEC. TRIB. GE 133/2018**" per importo pari al **15% del prezzo offerto**, a titolo di anticipazione sulle spese

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)

presunte, salvo conguaglio. In caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente.

- 8) Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione 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'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.
- 9) L'offerta presentata è irrevocabile ex art. 571 c. 3 c.p.c.. All'udienza di deliberazione sulle offerte:
- I. **coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea** dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato (che sarà collegato in via telematica sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)); mentre
  - II. **coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta**, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (si consiglia ai partecipanti di munirsi di una connessione internet stabile e sicura). Gli ammessi alla gara riceveranno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Le offerte presentate in modalità cartacea saranno inserite sulla piattaforma del gestore a cura dello stesso mentre le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore.
- 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.**
- 10) **In caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta ex art. 573 c.p.c.;**
- 11) **In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del residuo saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita entro i 60 giorni dall'aggiudicazione.** In caso di inadempienza, l'aggiudicazione viene immediatamente revocata e l'offerente aggiudicatario perde le somme versate a titolo di cauzione ex art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c.
- 12) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)

---

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

---

- 1) 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 non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente, trattandosi di vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nelle valutazioni del bene.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Le spese per la gestione dell'asta telematica potranno essere poste a carico dell'aggiudicatario.
- 6) Adempite le formalità in ordine al versamento del prezzo, il Giudice pronuncia decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Con il decreto il Giudice ordina che siano cancellate le trascrizioni di pignoramento e iscrizioni ipotecarie – a cura e a spese della procedura esecutiva - ingiunge al debitore di rilasciare l'immobile venduto a favore dell'aggiudicatario (ove questo non sia già stato liberato), le spese sostenute per l'eventuale fase di rilascio dell'immobile sono poste a carico della procedura.
- 7) Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Dott. Alessio Albanese**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via XX Settembre, 33/7 – 16121 Genova  
Tel. +39 010-5705003 – Fax 010 - 9845507  
Email: [a.albanese@ctlconsultancy.com](mailto:a.albanese@ctlconsultancy.com)  
PEC: [alessioalbanese.consulenza@pec.it](mailto:alessioalbanese.consulenza@pec.it)

---

**PUBBLICITÀ LEGALE**

---

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.
- 2) Inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, <https://pvp.giustizia.it/pvp//> e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) a cura del professionista delegato.
- 3) Pubblicazione, per estratto, sui siti internet: "Cambiocasa.it" oppure "Genovaoggi notizie.it", e su quelli gestiti dalla A. Manzoni & C. Spa [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia almeno 45 giorni prima della vendita, a cura del professionista delegato.
- 4) Comunicazione porta a porta nel vicinato.

---

**SI RIPORTANO DI SEGUITO LE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 41 COMMA 4  
D.LGS. 385/1993 IN MATERIA DI MUTUO FONDIARIO**

---

- 1) L'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l'istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento all'istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41.5 D.lgs. 385/93);
- 2) Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra, l'aggiudicatario o l'assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – dovrà provvedere direttamente al pagamento all'istituto bancario che ha concesso il mutuo fondiario, nel termine di 60 giorni, della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41.4 D.lgs. 385/93). In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- 3) L'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato ai sensi di quanto descritto nelle modalità di presentazione delle offerte.

---

\*\*\*

---