



R.G.E.

498/2018

G.E. DOTT.

R. AMMENDOLIA

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA DELEGATA**  
**II AVVISO DI VENDITA**

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

**IL SOTTOSCRITTO DELEGATO**

**DOTT. SIMONE LUPI**

Visti gli atti di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 498/18 promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Creditore procedente**

**Contro**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Debitore esecutato**

**DISPONE**

la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO:**

Nel Comune di Genova, appartamento in Via San Fermo 5, posto al terzo piano senza ascensore, composto da ingresso, tre vani utili, cucina e bagno per una superficie totale lorda di circa mq. 102 oltre all'annessa cantina al piano fondi di circa mq 4,50 lordi.

**Dati catastali:**

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione GEA, Foglio 16, mappale 121, sub. 62, categoria A/4, Classe 4, vani catastali 5,5, superficie catastale totale mq. 89 e Rendita Catastale €.468,68.

**I.P.E.:** 150,41 kwh/m<sup>2</sup> Classe G

**Stato:** Libero

**Regolarità edilizia:** Leggere relazione peritale

**Prezzo base: €.48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00);**

Offerta minima ai sensi dell'art. 572, III co., c.p.c.: 36.562,50

**Spese presunte:** 15% dell'offerta

**Cauzione:** 10% dell'offerta

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Geom. Alberto Barbera, del 03/06/2019, che l'offerente ha l'onere di consultare, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni medesimi. La perizia è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché presso lo studio del Delegato.

**La custodia dell'immobile** è affidata alla So.Ve.Mo. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 – Genova. Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal Portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'apposito *form* di “*Richiesta prenotazione visita*”. Per maggiori informazioni e/o per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode al numero di telefono 010/5299253 ovvero inviare una mail all'indirizzo di posta elettronica [immobiliare@soveмо.com](mailto:immobiliare@soveмо.com). Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre 5 giorni lavorativi prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

**N.B. – La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza.**

#### **DISPONE CHE**

**Le offerte di acquisto** dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita (ossia entro e non oltre le ore 12.00 del 10 dicembre 2019).**

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, che prevede che le offerte possano essere formulate sia in modalità cartacea, sia in modalità telematica. Pertanto, l'offerta può essere presentata alternativamente:

- In modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e,

tramite il comando “*Iscriviti alla vendita*”, compilazione del modulo ministeriale di “*presentazione 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).

Oppure

- In modalità cartacea (in busta chiusa), come meglio descritto nelle Disposizioni Generali allegata al presente avviso, presso lo studio del Delegato alla vendita in Genova, Via XX Settembre 3/10, **previo appuntamento telefonico al numero 010/589597.**

Ai sensi dell’art. 572 comma III c.p.c. non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

**La deliberazione** sulle offerte (sia analogiche che telematiche), ai sensi dell’art. 572 c.p.c., avverrà il giorno 11 dicembre 2019 alle ore 17:30 presso il Tribunale di Genova, Aula 46, Piazza Portoria 1.

Il Delegato alla vendita utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le offerte telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato alla vendita solo nella data e all’ora dell’udienza di vendita, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita avrà luogo:

- Offerente telematico: esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Gli offerenti 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.
- Offerente cartaceo: mediante presenza presso la sala di udienza del Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1 – Piano III – aula 46.

Si raccomanda agli offerenti di partecipare alla deliberazione sulle offerte.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa è senz’altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base, ma in misura non superiore a un quarto, l’offerta è accolta salvo che: 1.) Non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c.; e 2.) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull’esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore disponendo una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte (cartacee o telematiche), sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre un quarto, si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti ai sensi dell’art. 573 c.p.c. con rilanci il cui ammontare minimo è stabilito in euro 1.000,00 (mille/00). La gara si svolgerà nella modalità “Sincrona Mista” così come definita dall’art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede

che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura. Il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Al termine della gara verrà dichiarata l'aggiudicazione del bene all'offerente che risulterà aver formulato (in via telematica ovvero di persona tramite il Delegato alla Vendita) l'offerta più elevata.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato aggiudicherà il lotto al miglior offerente oppure, nel caso di più offerte di pari valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Se il prezzo offerto al termine della gara o, in mancanza di adesione alla gara, l'offerta migliore, dovesse risultare inferiore al prezzo base, la vendita non potrà avere luogo qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore disponendo una nuova vendita, ovvero qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di inadempimento relativo al versamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione depositata sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e art. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

Genova, 14 ottobre 2019

Il Delegato

Dott. Simone Lupi

**Tribunale di Genova**  
**VENDITA SINCRONA MISTA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**  
**IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

---

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

---

- 1) Le offerte di acquisto in modalità **cartacea**, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il Suo Studio entro il termine fissato nell'avviso di vendita. Il Delegato provvederà a identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.
- 2) Le offerte di acquisto in modalità **telematica**, dovranno essere presentate, previa registrazione, attraverso il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) secondo le modalità indicate nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. 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).
- 3) Qualunque sia la modalità prescelta per la presentazione dell'offerta la stessa dovrà contenere
  - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura 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. Se l'offerente è minorenne, 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 u.c. c.p.c.;  
Se l'offerente è il Legale Rappresentante di una Società l'offerta deve contenere i documenti che comprovino la Legale Rappresentanza ed i poteri di firma. Si precisa che l'offerta, a pena di invalidità deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente, che deve presenziare fisicamente o in collegamento telematico all'apertura delle buste ai fini della eventuale gara fra gli offerenti, ovvero a mezzo di avvocato, munito di procura ad hoc, il quale potrà, a termini del combinato disposto del comma 1 art. 571 e dell'ultimo comma art. 579 c.p.c., fare anche offerte per persona da nominare. Non potrà essere ammessa offerta presentata tramite mandatario munito di procura speciale.
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **N.B.: in caso di più lotti, le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto.**
  - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c, nel caso in cui le offerte siano inferiori rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.
  - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
  - e) copia fotostatica di un proprio documento di identità in corso di validità;
  - f) per le sole offerte presentate con **modalità telematica** dovrà essere inoltre indicato l'IBAN e l'intestazione del conto corrente sul quale provvedere, in caso di mancata aggiudicazione, alle restituzione degli importi versati a titolo di cauzione e di spese (al netto delle commissioni bancarie sul bonifico).
- 4) Modalità deposito cauzione e anticipazione spese  
In caso di presentazione dell'offerta con **modalità cartacea**, all'offerta dovranno essere allegati:
  - a) un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- b) un assegno circolare intestato alla Procedura Esecutiva di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

In caso di presentazione dell'offerta con **modalità telematica** la cauzione e l'anticipazione delle spese dovranno essere versati esclusivamente a mezzo bonifico bancario e dovranno essere allegati all'offerta:

- a) la contabile del bonifico di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;  
b) la contabile del bonifico di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

Entrambi i bonifici dovranno essere **accreditati entro il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte** sul conto corrente del gestore della vendita (IT69S 03069 11885 100000001972 intestato a "Zucchetti Software Giuridico srl"). **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato il corretto accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.** Nella causale dei bonifici dovranno essere indicati il nome e cognome (ovvero ragione sociale) dell'offerente, il numero della procedura, il numero del lotto e la causale del versamento (cauzione o anticipo spese).

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" seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul medesimo sito. L'offerente in modalità cartacea deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

- 5) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III c.p.c.  
6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.  
7) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

---

## 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 di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente 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 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, inconoscibili o 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.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.
3. Saranno poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale così come previsto dall'art. 2 numero 7 del D.M. 227/2015. Sarà altresì posto a carico dell'aggiudicatario/assegnatario tutto quanto eventualmente previsto dalla normativa vigente ivi compreso ogni onere fiscale derivante dalla vendita.
4. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

---

## PUBBLICITA' LEGALE

---

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento almeno 45 giorni prima della vendita sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sugli eventuali ulteriori siti designati nella Delega, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
2. Pubblicazione, per estratto, sugli eventuali quotidiani designati nella Delega, nell’ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell’edificio ove è sita l’unità immobiliare in vendita, e a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

**N.B. Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**