

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Divisione endoesecutiva n° 8833/2018 R.G. promossa da Unione di Banche Italiane  
spa  
Giudice Dott. Pietro Spera

## QUINTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA

La sottoscritta, dott.ssa Claudia Rizzato, dottore commercialista con studio in Genova via Ippolito d'Aste 3 int. 4, incaricato con delega del 6/11/2018 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, ora Dott. Pietro Spera, al compimento delle operazioni di vendita (custode So.Ve.Mo.srl), ex art. 591 bis c.p.c., nella causa di divisione immobiliare endoesecutiva in epigrafe, in conformità a quanto disposto nel verbale di udienza del 8 settembre 2020:

### AVVISA

che il giorno **27 NOVEMBRE 2020 alle ore 16:00** in Genova, nella sala aste presso il Palazzo di Giustizia di Genova aula n. 46 (postazione A), avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. degli immobili come di seguito descritti. La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona mista (art. 2, c. 1, lett. g D.M. 32/2015), in osservanza dell'Ordine di Servizio n. 3/18 Pres. Sez. f.f..

La descrizione degli immobili risale al momento della stesura della relativa perizia estimativa d'ufficio, redatta dal geometra Franco Garbarino datata 7 agosto 2016 (redatta in sede esecutiva R.E. 601/2013 ed acquisita agli atti di causa), che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla quale si rimanda, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile oggetto di vendita. La perizia è disponibile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti di pubblicità secondaria di cui all'ordinanza di vendita, nonché presso lo studio del professionista delegato.

### LOTTO 1

Quota 1/1 piena proprietà di:

- Unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Genova, delegazione Voltri, via Serrea civico 9 int. 5 posto al piano secondo senza ascensore. La Superficie Commerciale risulta pari a mq 140,10 ca. Classe energetica G con riscaldamento autonomo. L'appartamento è composto da una cucina, un corridoio, n. 3 camere, n.1 bagno con finestra, un ingresso, e un disimpegno.  
**Dati Catastali e confini dell'unità immobiliare:** Comune di Genova – sezione VOL, Foglio 30, Particella 246, sub. 5, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 5,5, sup. catastale 140,10 mq , rendita catastale euro 468,68. Confini: a nord: distacco proprietà autostrada dei Fiori (A/10), a est: altra unità immobiliare e vano scala condominiale, a sud: distacco sui mappali 486,489,487, ad ovest: distacco sul mappale 485.

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'unità immobiliare attualmente risulta occupata con titolo opponibile quale contratto di locazione in scadenza 19/02/2021.

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 centovesimo 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.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E VINCOLI:**

**Lotto 1:** costruzione anteriore al 1923. **Leggere attentamente la perizia, è possibile sanatoria per variazione catastale e relativa pratica edilizia con oneri indicati dal perito.**

#### **SPESE DI AMMINISTRAZIONE:**

L'esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data di perizia per complessivi €. 933,55; aggiornate al 1 giugno 2020 € 3.857,98.

Le spese ordinarie annue sono di circa €. 1.000,00. Spese straordinarie deliberate alla data della relazione peritale: nessuna.

#### **CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA: categoria G**

#### **PREZZO BASE:**

**Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)**

**Rilancio minimo Euro 1.000,00**

**Non saranno efficaci offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.). Le offerte valide inferiori al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto saranno prese in considerazione se il delegato ritiene di non poter ottenere un prezzo superiore ad una vendita successiva.**

**In caso di più offerte, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base, ma in misura non superiore ad un quarto, si terrà in ogni caso la gara fra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta.**

### **AVVISA ALTRESÌ**

Che non ricorrendo i presupposti di cui all'art. 503, 2° c. c.p.c., come modificato dal D.L. 132/2014, convertito in Legge 162/2014 e successive modifiche ed integrazioni non avrà luogo la vendita con incanto.

Si comunica inoltre:

- che il Custode dell'immobile è la So.Ve.Mo srl ( tel. N.ro 0105299253);
- che gli interessati hanno diritto ad esaminare il lotto in vendita previa richiesta che va formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (art. 560, c. 5 c.p.c.);
- che fermo restando quanto sopra, maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo stesso professionista delegato dott.ssa Claudia Rizzato con studio in Genova via Ippolito d'Aste 3 int. 4 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 (tel.010/56.22.17 fax 010/56.22.17 e-mail cl.rizzato@gmail.com);
- che il gestore incaricato dal delegato per lo svolgimento delle operazioni di vendita telematica è la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sulla quale verranno inserite, a cura del delegato, le offerte presentate in forma cartacea;

- Il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.
- “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”.

### **SPESE A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva o imposta di registro). Le eventuali spese di amministrazione dell’anno in corso e dell’anno precedente la vendita non pagate dal debitore, sono a carico dell’aggiudicatario.

Il Professionista Delegato avrà l’obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita (nota di trascrizione, voltura catastale, espletamento formale di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

La pubblicità, le modalità di presentazione e le condizioni della vendita e dell’eventuale incanto sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**”, allegate al presente avviso di vendita.

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Genova, 09 settembre 2020

Il professionista delegato  
Dott.ssa Claudia Rizzato

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

### Presentazione delle offerte in forma cartacea:

- a) Le offerte di acquisto in bollo Euro 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del Professionista Delegato, Dott.ssa Claudia Rizzato, con studio in Genova, via Ippolito d'Aste 3 int. 4 sc c **entro le ore 12:00 del giorno precedente (termine giovedì 26 novembre), pena l'inefficacia delle offerte medesime**. Il Professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che deve presentarsi munito di documento d'identità valido e che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dello stesso Professionista Delegato e la data in cui si procederà all'esame sulle offerte. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste. Prima dell'inizio della gara il delegato registrerà le offerte sulla piattaforma del gestore della vendita.
- b) All'offerta dovranno essere allegate le fotocopie della tessera sanitaria/codice fiscale e di un documento di identità valido dell'offerente e, nel caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale attestante i poteri di firma, nonché:
  - **un assegno circolare** non trasferibile intestato a “**Tribunale di Genova div. 8833/2018**”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- c) L'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, nome (o ragione sociale), luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato. 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 un 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 u.c. c.p.c.. 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto;
  - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.
- d) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.;
- e) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Qualora il prezzo sia inferiore a tale valore, ma in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 c.p.c.).
- f) In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, esauriti i rilanci, avrà raggiunto l'offerta più alta;
- g) 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 dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- h) L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore al quale è avvenuta la vendita (art. 177 disp. att. c.p.c.)

## Presentazione delle offerte in forma telematica:

- a) l'offerta di acquisto per la vendita telematica, **deve pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente (termine giovedì 26 novembre), pena l'inefficacia delle offerte medesime** e va redatta su modulo web messo a disposizione dal Ministero, richiamabile mediante link presente all'interno dell'inserzione relativa al lotto in vendita pubblicata sul portale delle vendite pubbliche. Il presentatore deve procedere al pagamento del bollo digitale.

L'offerta può essere trasmessa mediante particolare casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex art. 12, c. 1, lett. n D.M. 32/2015, oppure firmata digitalmente e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui alla citata norma.

- b) L'offerente dovrà versare anticipatamente, **sul conto corrente IT 33 F 01015 01400 000070686685 intestato a Tribunale di Genova Divisione Immobiliare N. 8833/18**, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con causale "**Divisione imm.re R.G. 8833/2018 lotto unico versamento cauzione**" (se il lotto è unico indicare "lotto unico", in presenza di più lotti indicare il numero di lotto per il quale viene presentata l'offerta). **Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente indicato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.** 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.

- c) Ai sensi art. 12, D.M. 32/2015 l'offerta per la vendita telematica deve contenere:
- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita iva; se l'offerente non risiede nel territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza, o, in mancanza, un analogo codice identificativo.
  - 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. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta dovrà indicare altresì stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato. 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 un minore, 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 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato

- certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- d) All'offerta dovranno essere allegate le fotocopie della tessera sanitaria/codice fiscale e di un documento di identità valido dell'offerente e, nel caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale attestante i poteri di firma
  - e) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.;
  - f) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Qualora il prezzo sia inferiore a tale valore, ma in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 c.p.c.).
  - g) In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, esauriti i rilanci, avrà raggiunto l'offerta più alta;
  - h) 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 dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
  - i) L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore al quale è avvenuta la vendita (art. 177 disp. att. c.p.c.)

#### **Condizioni di vendita:**

- Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive o passive, apparenti o non apparenti; la presente vendita si intende a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà eseguita 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.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **Pubblicità legale:**

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
2. Pubblicazione su "**Portale delle vendite pubbliche**" (area pubblica portale Ministero della Giustizia) nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 60 giorni anteriore alla vendita a cura del delegato e spese del creditore procedente;

3. Pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita a cura del delegato e spese del creditore precedente;
4. Pubblicazione sui siti internet [www.Cambiocasa.it](http://www.Cambiocasa.it) e [www.Genovaoggiotizie.it](http://www.Genovaoggiotizie.it) , nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del delegato e a spese del creditore precedente;
5. Pubblicazione sui siti internet gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.A., ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del delegato e a spese del creditore precedente;

Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili 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 Delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il Custode, il Professionista 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 ad effettuare, in caso di inerzia del creditore precedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.