



N. 498/2013 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**7° AVVISO DI VENDITA**  
**(vendita telematica sincrona a partecipazione mista**  
**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)**

Il professionista delegato, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx, nella procedura esecutiva proposta da Condominio di Via Martiri di Voltaggio 8G-8H in Busalla;

- visti i provvedimenti di delega alla vendita emessi dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova nelle date del 04/02/2015 e del 23/03/2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visti i cinque tentativi di vendita precedenti andati deserti;
- vista la riassunzione della procedura e l'ordine di proseguire con le operazioni di vendita impartito dall'Ill.mo G.E. in data 12/06/2019 e del 25/10/2019;
- ritenuto necessario pertanto rifissare la vendita dei beni pignorati apportando la decurtazione di legge di ¼ del prezzo base stabilito nel precedente avviso di vendita ed avvalendosi della modalità telematica sincrona a partecipazione mista;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **20 aprile 2020 alle ore 10:30**, presso il Tribunale di Genova, III° piano, aula n°46, postazione A, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'Ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, nonché degli Ordini di servizio n. 3/2018 e 11/2018 del Presidente di Sez. f.f., in particolare procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto degli immobili siti nel Comune di Montoggio (GE), facenti parte di un villino a 3 piani oltre il sottotetto in ottimo stato, costituito da tre alloggi oltre i box, cantina e terreni pertinenziali indivisi (giardini e gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale), indicato con i civv.8a - 8b di Via Monsignor Gioachino Reborà e civv. 13 - 13a - 13b - 13c di Via IV Novembre. Si rende pertanto possibile suddividere il bene nei seguenti lotti vendibili:

**LOTTO PRIMO**

**Prezzo base: € 22.248,00=** (euro ventiduemiladuecentoquarantotto/00);

**Offerta minima: € 16.686,00=** (euro sedicimilaseicentottantasei/00), pari al 75% del prezzo base;

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto;

**Spese presunte:** pari al 15% del prezzo offerto;

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=** (euro mille/00). Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

composto da:

- **Piena proprietà di alloggio sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio, Via Monsignor Gioachino Reborà civico 8a piano primo**, composto da appartamento con ingresso in disimpegno, cucina, bagno, due camere, soggiorno per una superficie lorda di **mq 84,60** con altezza netta di m 2,65 oltre ad una pertinenza esterna di uso esclusivo (accesso esterno e loggiato) per una superficie di **mq 30,00** nonché della fruibilità dell'ampio giardino comune all'intero fabbricato. Individuato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE)

quale P.zza Chiesa civ.5 piano T - Foglio 30 - Particella 435 – Sub. 1 – Cat. A/4 - Classe 1 – Consistenza vani 4,5 - **Rendita € 160,36**. Confinante a nord con il giardino della stessa proprietà, a est con il giardino della stessa proprietà, a mezzogiorno con altro appartamento sub.9, a ovest con Via M.G. Reborà, sopra con con altro appartamento sub. 8, sotto con box sub. 6 e sub. 7. Il civico 8a di Via M.G. Reborà è un cespite facente parte di un villino integralmente ristrutturato di cui manca però il certificato di agibilità. Lo stesso non corrisponde all'originale planimetria catastale dato che risulta fisicamente comunicante, tramite porta, al piano primo dell'alloggio sub. 9. Per le modifiche interne eseguite in difformità dal titolo edilizio, rilasciato con concessione Edilizia n.1/1982 del 24/04/1982, vi è la presenza di richieste di Condonò Edilizio ai sensi della L.47/85 rimaste incomplete. Stato di conservazione dell'appartamento: i pavimenti sono realizzati in graniglia, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, le finestre sono in legno a doppio vetro e le persiane sono in legno, le porte interne sono in legno ordinario, la porta d'ingresso non è blindata, il bagno ha il pavimento ed il rivestimento in ceramica, la cucina ha il pavimento in graniglia ed il rivestimento in ceramica ma presenta allacci ed impianti in disuso e quindi da ripristinare. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi. L'appartamento risulta appartenente alla classe energetica "F" ed ha un EPI pari a 221,39 kWh/m<sup>2</sup> anno come da A.P.E. n.64866 rilasciato il 26/10/2014 con scadenza il 26/10/2024. Lo stato dell'immobile è occupato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.

- **Piena proprietà di box auto singolo civ. 13c di Via IV Novembre, sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio**, posto al piano terreno di un villino indipendente di 3 piani fuori terra oltre il sottotetto, con accesso carrabile da Via IV Novembre composto da un locale posto auto di superficie lorda pari a **mq 22,83** ed altezza netta di m 2,20, oltre ad annesso locale ripostiglio con una superficie lorda di **mq 16,00**; avente pavimento in battuto di cemento ed interni tinteggiati bianchi ed accesso carrabile con basculante in legno; riportato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 7 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 26 - **Rendita € 114,14**; conforme catastalmente; confinante a Nord con terrapieno, ad Est con il giardino della stessa proprietà, a Sud con box sub.6, ad Ovest con Via M.G. Reborà, Sopra con appartamento sub.1, Sotto con il terreno. Il box è utilizzato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.
- **Quota 1/3 di piena proprietà dei terreni pertinenziali indivisi** ossia di ampio giardino comune all'intero fabbricato che, oltre a servire l'accesso ai box ubicati al piano terreno, è dotato anche di una gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale, per una superficie totale di **mq 1160**; identificati al Catasto Terreni del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30, Particella 377, consistenza 9 are 20 centiare (anche se attualmente il terreno risulta contraddistinto dal mapp. 435 come "area urbana" pertinenziale all'intero immobile) ed al Fg. 30, Particella 564, sub.4, consistenza 2 are 40 centiare (anch'esso attualmente risulta compreso nell'area esterna di pertinenza dell'intero immobile).

### **LOTTO SECONDO**

**Prezzo base: € 33.285,00=** (euro trentatremiladuecentottantacinque/00);

**Offerta minima: € 24.964,00=** (euro ventiquattromilanovecentosessantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base;

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto;

**Spese presunte:** pari al 15% del prezzo offerto;

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=** (euro mille/00). Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

composto da:

- **Piena proprietà di alloggio sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio, Via**

**Monsignor Gioachino Reborà civico 8b**, composto da appartamento posto al piano secondo dell'edificio con accesso dal giardino esterno ovvero da Via M.G. Reborà con ingresso in disimpegno, cucina, bagno, tre camere, soggiorno e ripostiglio per una superficie lorda di **mq 100,00** con altezza netta di m 2,85 oltre a pertinenze esterne di uso esclusivo (loggia accessibile dalla cucina e balcone accessibile dalla zona giorno) per una superficie di **mq 7,50** nonché della fruibilità dell'ampio giardino, comune all'intero fabbricato ed infine di ampio locale di sgombero ubicato nel sottotetto ma accessibile dal civ. 13 di Via IV Novembre per una superficie di **mq 100,00**. Individuato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 8 - Cat. A/2 - Classe 1 - Consistenza vani 6,5 - **Rendita € 570,68**. Confinante a nord con i muri perimetrali - distacco verso giardino della stessa proprietà, a est con i muri perimetrali - distacco verso giardino della stessa proprietà, a mezzogiorno con altro appartamento sub.9, a ovest con il distacco verso Via M.G. Reborà, sopra con locale di sgombero, sotto con altro appartamento sub. 1. Il civico 8b di Via M.G. Reborà è un cespite facente parte di un villino integralmente ristrutturato di cui manca però il certificato di agibilità. Lo stesso non corrisponde all'originale planimetria catastale dato che risulta fisicamente comunicante, tramite porta, al piano secondo dell'alloggio sub. 9 e possiede una diversa distribuzione interna dei locali rispetto al progetto approvato. Per le modifiche interne eseguite in difformità dal titolo edilizio, rilasciato con concessione Edilizia n.1/1982 del 24/04/1982, vi è la presenza di richieste di Condonò Edilizio ai sensi della L.47/85 rimaste incomplete. Stato di conservazione dell'appartamento: pavimenti in parquet per le camere e la zona giorno, pareti e soffitti tinteggiati, finestre in legno a doppio vetro e persiane in legno, porte interne in legno ordinario, porta d'ingresso non blindata, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, cucina con pavimento in piastrelle e rivestimento in ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi. L'appartamento risulta appartenente alla classe energetica "G" ed ha un EPI pari a 285,12 kWh/m<sup>2</sup> anno come da A.P.E. n.64882 rilasciato il 26/10/2014 con scadenza il 26/10/2024. Lo stato dell'immobile è occupato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.

- **Piena proprietà di box auto singolo civ. 13b di Via IV Novembre, sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio**, posto al piano terreno di un villino indipendente di 3 piani fuori terra oltre il sottotetto, con accesso carrabile da Via IV Novembre composto da un locale posto auto di superficie lorda pari a **mq 20,80** ed altezza media netta di m 2,30, oltre ad annessi locale ripostiglio e locale caldaia con una superficie lorda di **mq 27,75**; avente pavimento in piastrelle, interni in cemento a vista (solo il locale ripostiglio presenta pareti tinteggiate bianche) ed accesso carrabile con basculante in legno protetto da tettoia con struttura lignea e tegole; riportato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 6 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 33 - **Rendita € 144,87**; conforme catastalmente; confinante a Nord con box sub.7, ad Est con il giardino della stessa proprietà, a Sud con box sub.5, ad Ovest con Via M.G. Reborà, Sopra con appartamento sub.1, Sotto con il terreno. Il box è utilizzato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.
- **Quota 1/3 di piena proprietà dei terreni pertinenziali indivisi** ossia di ampio giardino comune all'intero fabbricato che, oltre a servire l'accesso ai box ubicati al piano terreno, è dotato anche di una gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale, per una superficie totale di **mq 1160**; identificati al Catasto Terreni del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30, Particella 377, consistenza 9 are 20 centiare (anche se attualmente il terreno risulta contraddistinto dal mapp. 435 come "area urbana" pertinenziale all'intero immobile) ed al Fg. 30, Particella 564, sub.4, Cat. F/1, consistenza 2 are 40 centiare (anch'esso attualmente risulta compreso nell'area esterna di pertinenza dell'intero immobile).

### **LOTTO TERZO**

**Prezzo base: € 78.668,00=** (euro settantottomilaseicentosessantotto/00);

**Offerta minima: € 59.000,00=** (euro cinquantanovemila/00), pari al 75% del prezzo base;

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto;

**Spese presunte:** pari al 15% del prezzo offerto;

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=** (euro mille/00). Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

composto da:

- **Piena proprietà di alloggio sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio, Via IV Novembre civico 13**, composto da appartamento posto ai piani primo e secondo dell'edificio oltre cantina e sottotetto, così composto: al piano primo ingresso in disimpegno, salone doppio, camera e bagno; al piano secondo cucina, salone doppio, bagno e camera per una superficie lorda di **mq 199,00** con altezza netta di m 2,85; al piano terzo ampia soffitta con annessi un bagno, due ripostigli e locali di sgombero e al piano terra locale cantina con accesso diretto dall'alloggio per una superficie lorda di **mq 168,00**. L'appartamento dispone inoltre di pertinenze esterne di uso esclusivo (giardino con superficie scoperta di **mq 108,77**, loggiati e balconi con superficie di **mq 45,20**) nonché della fruibilità dell'ampio giardino comune all'intero fabbricato da cui si accede all'appartamento. Individuato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 9 - Cat. A/2 - Classe 1 - Consistenza vani 11,5 - **Rendita € 1.187,85**. Confinante a nord con altri appartamenti sub. 1 e sub. 8, a est con il giardino comune della stessa proprietà, a mezzogiorno con il giardino esclusivo, a ovest con Via M.G. Rebora, sopra con locale sottotetto, sotto con cantina di proprietà e con box sub. 5. Il civico 13 di Via IV Novembre è un cespite facente parte di un villino integralmente ristrutturato di cui manca però il certificato di agibilità. Lo stesso infatti non corrisponde all'originale planimetria catastale dato che risulta fisicamente comunicante, tramite porte, sia all'alloggio sub. 1 che all'alloggio sub.8, vi è inoltre una diversa distribuzione interna dei locali rispetto al progetto approvato (demolizione di una tramezza divisoria tra cucina e soggiorno al piano secondo) e per il sottotetto è stato depositato Condono Edilizio n. 868 del 01/04/1986 con cui si chiede sanatoria per cambio d'uso, da accessorio ad abitazione, di una porzione dello stesso pari a mq 56,00 che allo stato di fatto però non risulta agibile in quanto manchevole di impianto idraulico, elettrico e pavimenti. Stato di conservazione dell'appartamento: i pavimenti sono in cotto, l'accesso al piano secondo è garantito da ampia scala in legno, i soffitti presentano travi in legno a vista, anche il salone del piano secondo dispone di un grande camino a legna e le pareti e i soffitti sono tinteggiati, le finestre sono in legno a doppio vetro e le persiane in legno, porte interne in legno ordinario, porta d'ingresso non blindata, i bagni con pavimento e rivestimento in ceramica, cucina con pavimento in cotto e rivestimento in ceramica. Dal piano secondo si accede tramite scala interna in legno al sottotetto che presenta pavimenti in battuto di cemento ad esclusione del locale ad uso bagno con pareti e pavimento in ceramica. Dal sottotetto si accede poi alla porzione di soffitta di pertinenza del civ. 8b di Via Rebora. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi. L'appartamento risulta appartenente alla classe energetica "G" ed ha un EPI pari a 244,05 kWh/m<sup>2</sup> anno come da A.P.E. n.65285 rilasciato il 28/10/2014 con scadenza il 28/10/2024. Lo stato dell'immobile è occupato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.
- **Piena proprietà di box auto doppio civ. 13a di Via IV Novembre, sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio**, posto al piano terreno di un villino indipendente di 3 piani fuori terra oltre il sottotetto e composto da unico locale con accesso interno, disimpegnato, al civ. 13 di Via IV Novembre, per una superficie lorda di **mq 61,64** con altezza netta di m 2,35 oltre ad annesso locale ripostiglio con una superficie di **mq 5**; avente pavimento in piastrelle ed interni tinteggiati bianchi ed accesso carrabile con basculante in legno protetta da tettoia con struttura lignea e tegole; riportato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 5 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 59 - **Rendita € 259,00**; conforme catastalmente; confinante a Nord con box sub.6, ad Est con il giardino della stessa

proprietà, a Sud con terrapieno, ad Ovest con la cantina dell'alloggio sub.9, Sopra con appartamento sub.9, Sotto con il terreno. Il box è utilizzato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.

- **Quota 1/3 di piena proprietà dei terreni pertinenziali indivisi** ossia di ampio giardino comune all'intero fabbricato che, oltre a servire l'accesso ai box ubicati al piano terreno, è dotato anche di una gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale, per una superficie totale di **mq 1160**; identificati al Catasto Terreni del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30, Particella 377, consistenza 9 are 20 centiare (anche se attualmente il terreno risulta contraddistinto dal mapp. 435 come "area urbana" pertinenziale all'intero immobile) ed al Fg. 30, Particella 564, sub.4, consistenza 2 are 40 centiare (anch'esso attualmente risulta compreso nell'area esterna di pertinenza dell'intero immobile).

**I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta in data 29/10/2014 a firma dell'esperto Arch. Laura Greppi, consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che l'offerente ha l'onere di esaminare 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.**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica** in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/04/2020** (ossia entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente a quello dell'udienza di vendita, più precisamente entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata di lunedì).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, e versare un fondo spese pari al 15% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario**, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile entro e non oltre il giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'udienza di vendita senza incanto telematica sincrona mista (quindi **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/04/2020**). L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione e del fondo spese versati tramite bonifici dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del fondo spese al netto degli eventuali oneri bancari se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto per ciascun lotto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta validamente presentata è inferiore al prezzo base in misura non inferiore di un quarto, la stessa sarà presa in considerazione solo se il delegato riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore. Secondo quanto disposto dall'art. 573, 3° comma c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, che non potrà superare i 60 giorni dall'aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573, 1° comma c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **l'aumento minimo dei rilanci fissato in € 1.000,00 (euro mille/00)**. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche**,

quelle presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato, quelle presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione, sul versamento della cauzione e sul versamento del fondo spese, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. **Il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.**

**Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande per partecipare e le condizioni della vendita sono regolate dalle **“Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari”** allegate al presente avviso quale parte integrante e sostanziale.

Per maggiori informazioni e per visionare gli immobili rivolgersi al **custode giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.** Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 -16132 - Genova, Tel. 010-5299253, Fax 010-5299252, Internet: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com), e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com),– oppure visitare il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Genova, 18 febbraio 2020

**MARTA GIUSTETTI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**  
**REVISORE LEGALE**  
Via Coldiroli, 85a - Marta Giustetti  
Tel. 010 5535033 - Fax 010 5108478 - Cell. 361 2567420  
**Cod. Fisc. GST MRT 74865 D969H**  
**Part. IVA 01491450999**

# TRIBUNALE DI GENOVA

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

\* \* \* \*

### A) MODALITA' CARTACEA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A.1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione) presso l'ufficio del Professionista Delegato, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx, **previo appuntamento telefonico al cell. 331.2567420, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente** a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il delegato provvederà ad annotare sulla busta, previa identificazione, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'udienza all'apertura delle buste.**

A.2. L'offerta, integrata da **marca da bollo di Euro 16,00**, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e l'eventuale indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni previste, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato e l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali. 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 mentre, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c., in questo caso l'offerente parteciperà alla gara a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione o ragione sociale della società, la sede legale, il codice fiscale, il recapito telefonico, e la visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti a chi agisce quale legale rappresentante in sede di offerta, unitamente ai documenti dello stesso e all'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso in cui l'offerente non sia residente in un Comune facente parte della circoscrizione del Tribunale di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrare 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 o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero del lotto nonché i dati identificativi dei beni compresi nel lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta.** NOTA BENE: ai sensi del novellato art. 572 comma 2° c.p.c., se l'offerta presentata è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta mentre, ai sensi del 3° comma, nel caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può disporre la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e in assenza di istanze di aggiudicazione ex art. 588 c.p.c.;

d) il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale e mai prorogabile);

e) la data, l'istituto mittente ed il numero degli assegni circolari non trasferibili allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

g) di essere / non essere in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge per avvalersi dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa" e/o del "prezzo valore";

h) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

A.3. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente nonché dell'eventuale comproprietario più i documenti sopra specificati a seconda del caso in cui si rientri;
- b) **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova RGE n° 498/2013", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquirente all'acquisto;**
- c) **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova RGE n° 498/2013", a titolo di anticipazione sulle spese, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.**

A.4. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..

A.5. L'offerta di acquisto è inefficace a norma del novellato art. 571 comma 2° c.p.c. se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore al prezzo qui fissato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

A.6. In caso di più offerte valide per il medesimo lotto, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo lo svolgimento della gara.

A.7. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, delle imposte, degli oneri, diritti e spese di vendita comprensive del compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 nel termine di **60 giorni dall'aggiudicazione** seguendo le modalità comunicate dal delegato alla vendita. 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. e 176 e 177 disp. att. c.p.c. e dovrà versare la differenza se la successiva nuova aggiudicazione risulterà inferiore.

## **B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

B.1. L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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).

B.2. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa,



trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata;

b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero del lotto nonché i dati identificativi dei beni compresi nel lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi del novellato art. 572 comma 2° c.p.c., se l'offerta presentata è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta mentre, ai sensi del 3° comma, nel caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può disporre la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e in assenza di istanze di aggiudicazione ex art. 588 c.p.c.;

d) il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale e mai prorogabile);

e) l'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) con la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

f) l'importo versato a titolo di anticipazione delle spese presunte (15% del prezzo offerto) con la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

g) 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;

h) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

B.3. L'offerente dovrà versare anticipatamente, una somma a titolo di **cauzione** pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e una somma a titolo di **fondo spese** per anticipo delle imposte pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite **due distinti bonifici bancari** sul conto corrente bancario intestato a "**Procedura Esecutiva Tribunale di Genova n. 498/2013**" al seguente **IBAN IT48 S 01015 01400 000070706654**. Sia il bonifico con causale "*Proc. Esec. Imm. Trib. GE n. R.G.E. 498/2013, n°... lotto, versamento cauzione del Sig. ...*" che il bonifico con causale "*Proc. Esec. Imm. Trib. GE n. R.G.E. 498/2013, n°... lotto, versamento fondo spese del Sig. ...*" dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/04/2020** (ossia entro e non oltre il giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'udienza di vendita senza incanto telematica sincrona mista). L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione e del fondo spese versati tramite bonifici dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del fondo spese al netto degli eventuali oneri bancari se applicati dall'istituto di credito.

B.4. L'offerente 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 tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

B.5. All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite n. 2 bonifici bancari sul conto della procedura dell'importo della cauzione e dell'importo del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;

d) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

e) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del

Giudice Tutelare;

- g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l) l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

### **C) CONDIZIONI DI VENDITA**

C.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.

C.2. La presente 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. 22.01.2008 n. 37, 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.

C.3. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato e integrato dall'art. 46 del Testo Unico per l'Edilizia, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

C.4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

C.5. Ad eccezione di ciò, ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le altre spese sono poste a carico dell'aggiudicatario come pure le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore.

C.6. L'immobile viene venduto libero. L'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo. Le operazioni di liberazione dell'immobile saranno effettuate dal custode giudiziario come ordinato dal Giudice dell'esecuzione senza spese a carico dell'aggiudicatario.

C.7. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, imposte, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

C.8. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **D) PUBBLICITA' LEGALE**

D.1. La pubblicità della vendita sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. ed ai sensi della legge secondo le modalità stabilite dal G.E. ed in particolare mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato/custode ed a spese del creditore procedente:

- a) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaogginotizie.it](http://www.genovaogginotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it).

D.2. Il testo dell'inserzione sugli eventuali giornali e sui siti internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq,

prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del delegato, del custode e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

D.3. 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 ad effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

D.4. Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.

D.5. Per maggiori informazioni e per visionare gli immobili rivolgersi al custode giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 -16132 - Genova, Tel. 010-5299253, Fax 010-5299252, Internet: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com), e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com),– oppure visitare il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

D.6. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.