

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\* \* \*

**Procedura esecutiva n. 346/14 – 514/14 R.G.E.**

**A cura di:**

Banca Carige - Peruch – Massoni – avv. Gabriele Montanari – avv. Roberto Cassinelli

\* \* \*

## **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Andrea Cosenza – Dottore Commercialista – con Studio in Genova, Via Palmaria 9/4, telefono 010 570.48.05, fax 010 570.48.05, e-mail [andrea.cosenza@libero.it](mailto:andrea.cosenza@libero.it), incaricato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con delega del Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Paola Zampieri, del 25.10.2016

## **AVVISA**

che il giorno 06.07.2017 alle ore 15.30 in Genova Palazzo di Giustizia – piano III aula 44, **avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. dei seguenti beni immobili pignorati, come di seguito identificati:

### **LOTTO UNO:**

**immobile sito in Genova Via V Maggio, civ. 35 A contraddistinto al N.C.E.U. di Genova alla sezione QUA** al Foglio 6, particella 171 sub 4 con i seguenti dati di classamento: categoria A/4;classe 6;vani 3,5; rendita € 415,75

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'Ufficio Geom. Paolo De Lorenzi, datata 04.04.2016, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. La relazione di stima è disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonche' presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale potrà fornire maggiori informazioni. L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato che lo gestisce con attività di Bed & Breakfast.

**Il prezzo base della suddetta vendita sarà di euro 123.000,00 (centoventitremila/00).**

In caso di gara, l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in €. 1.000,00 (mille/00).

## **LOTTO DUE:**

**immobile sito in Genova Via V Maggio, civ. 35-51r contraddistinto al N.C.E.U. di Genova alla sezione QUA** al Foglio 6, particella 175 sub 5 con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 1; mq. 57; rendita € 432,74.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'Ufficio Geom. Paolo De Lorenzi, datata 04.04.2016, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. La relazione di stima è disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonche' presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale potrà fornire maggiori informazioni. L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

**Il prezzo base della suddetta vendita sarà di euro 25.000,00 (venticinquemila/00).**

In caso di gara, l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in € 500,00 (cinquecento/00).

## **LOTTO TRE:**

**immobile sito in Genova Via V Maggio, civ. 55r – 57r contraddistinto al N.C.E.U. di Genova alla sezione QUA** al Foglio 6, particella 569 sub 5 con i seguenti dati di classamento: categoria C/1; classe 4; mq. 35; rendita € 1.417,16

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'Ufficio Geom. Paolo De Lorenzi, datata 04.04.2016, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. La relazione di stima è disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonche' presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale potrà fornire maggiori informazioni. L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato che lo gestisce con attività di Gelateria Carla di Catto Francesco & C. s.a.s.. Il terreno sul quale insiste il bar e l'annessa veranda, con esclusione del cortile posto sul lato di ponente e della porzione del sottostante magazzino, sono di proprietà dell'Istituto Giannina Gaslini con contratto di locazione.

**Il prezzo base della suddetta vendita sarà di euro 80.000,00 (ottantamila/00).**

In caso di gara, l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in € 500,00 (cinquecento/00).

## **LOTTO QUATTRO:**

**immobile sito in Genova Via V Maggio, civ. 99 interno 7 contraddistinto al N.C.E.U. di Genova alla sezione QUA** al Foglio 6, particella 446 sub 11 con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 5; vani 6,5; rendita € 1.275,65.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'Ufficio Geom. Paolo De Lorenzi, datata 05.02.2015, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi

titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. La relazione di stima è disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonche' presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale potrà fornire maggiori informazioni. L'immobile è occupato da terzi senza titolo oltre che dall'esecutato.

**Il prezzo base della suddetta vendita sarà di euro 184.000,00 (centottantaquattromila/00).**

**In caso di gara, l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in €. 1.000,00 (mille/00).**

\* \* \* \* \*

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

Genova, 5 Aprile 2017

Il Professionista delegato  
Dott. Andrea Cosenza

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del professionista delegato Dott. Andrea Cosenza in Genova, Via Palmaria, 9/4 entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il professionista delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**

Su ogni offerta deve essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

2) L'offerta dovrà essere redatta in base alle seguenti indicazioni:

a) dovrà contenere: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, il recapito telefonico, lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. Se l'offerente è *coniugato* e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

b) Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere: la denominazione e la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico; l'offerta inoltre dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante (atto di nomina) o al soggetto firmatario dell'offerta (procura).

c) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare.

d) L'offerta potrà essere formulata anche *per persona da nominare*, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.

e) L'offerta può essere presentata 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.

f) L'offerta dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

g) Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.

h) Nell'offerta dovrà essere espressamente dichiarato di aver preso visione della perizia di stima.

- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente nonché: a) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 637/2015", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Tale importo sarà trattenuto dalla procedura nel caso in cui l'offerente divenuto aggiudicatario del bene rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione.
- b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 637/2015" dell'importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di anticipazione sulle spese.
- 4) L'offerta presentata è *irrevocabile* ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c.
- 5) 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 provvisoria.*** 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 degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c. Inoltre se il prezzo che si ricava dalla vendita stabilita da nuovo incanto risulta inferiore a quello dell'incanto precedente l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.
- 6) In caso di più offerte valide, 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 di unica offerta valida pervenuta, il Delegato deve aggiudicare il bene all'unico offerente anche se la stessa risulta inferiore al prezzo base aumentato di un quinto, purché il creditore procedente, intervenuto alla gara, non abbia manifestato il proprio dissenso.
- 7) Nel caso che venga disposta la vendita con incanto, l'offerente che non si avvalga della facoltà di revocare la propria offerta è tenuto a partecipare all'incanto, a pena della perdita di un decimo della cauzione ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Disposto l'incanto, potranno partecipare all'asta anche nuovi offerenti, purché depositino apposita istanza presso l'ufficio del Delegato entro le ore 12,00 del giorno fissato per la vendita con incanto, allegando gli assegni per cauzione e spese ai sensi del punto 3) delle presenti disposizioni.
- 8) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646. richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate;

#### **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 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 dalle annotazioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva nel cui ambito è avvenuta l'aggiudicazione. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le annotazioni dei pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita, non pagate dal debitore, possono essere considerate a carico dell'aggiudicatario.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

4) 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. Pubblico avviso a cura del professionista delegato ex art. 570 c.p.c.;

2. inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), a cura del professionista delegato;

3. pubblicazione per estratto sul quotidiano telematico "Genova Oggi Notizie.it" designato nell'ordinanza del giudice delegato nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, a cura del professionista delegato.

Per maggiori informazioni, visite guidate e per gli accessi rivolgersi presso lo Studio del professionista delegato Dott. Andrea Cosenza, in Genova, Via Palmaria 9/4, previo appuntamento da fissare al n. 010 570.48.05.

**Si precisa, come statuito nell'ordinanza di vendita, che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari**

Genova, 5 Aprile 2017

Il Professionista delegato

(dr. Andrea Cosenza)