

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**AVVISO DI VENDITA**

nella procedura esecutiva R.E. 795/2012

**promossa da Condominio Via Carzino 5-7**

**-avv. Giorgio Fonzi**

**contro**

**Giorgio Casella**

---

l'avv. Gianfilippo Spigno, delegato con ordinanza 8 aprile 2014, confermata il 17 settembre 2019 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Bonino, al compimento delle operazioni di vendita di cui agli artt. 570 e segg. c.p.c. nella procedura in epigrafe

**atteso**

-che l'immobile pignorato e da porre in vendita è stato identificato come segue:

**LOTTO UNICO**

Appartamento in Comune di Genova, Via Carzino 7/12 composto da ingresso, cucina, piccolo bagno, due camere, ripostiglio e poggiolo.

(nota: il terrazzo rappresentato nella planimetria catastale datata 15/12/1939 è di proprietà condominiale così come chiaramente indicato a pagina 7 dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Piero Baratta in data 05/11/1977 rep. n.ro 283199.

Questo immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione SAM, foglio 44, mappale 271 sub. 30, Cat. A/3, classe IV, vani 5, R.C. € 555,19=.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto risulta demolito il piccolo disimpegno tra cucina e bagno.

Gli intestatari riportati sulla visura catastale, non corrispondono agli attuali proprietari a seguito di:

-errata evasione della voltura catastale dell'atto a rogito Notaio Piero Baratta del 09/11/1977 rep n.ro 283199;

-mancata presentazione della voltura catastale per consolidamento di diritti di usufrutto ai diritti di nuda proprietà, stante il decesso della Sig.ra Bertolotto Rosetta in data 01/12/2006 e quello del Sig. Casella Giuseppe avvenuta in data 06/01/2007.

Confini

Nord: muri divisorii con interno 14;

Ovest: muri divisorii con interno 14 e perimetrali su Via Carzino;

Sud: muri divisorii con interno 13;

Est: muri perimetrali su terrazza condominiale;

Sotto: con interno 11;

Sopra: con la copertura.

Sarà onere e obbligo dell'aggiudicatario, a trasferimento avvenuto, regolarizzare la situazione catastale, mediante presentazione di nuova planimetria (l'immobile è meglio descritto nella relazione di stima datata 27 settembre 2013 a firma dell'esperto Geom. Paolo De Lorenzi depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) 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 sul bene).

**avvisa**

che **il giorno 19 dicembre 2019 alle ore 15,30** presso l'Aula 44 - 3° piano del Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, si terrà la **vendita senza incanto**.

Il prezzo base sarà di € 17.213,00= come da ordinanza ridotto del 25 % (sull'ultimo prezzo base d'asta riferito all'ultimo tentativo di vendita che ammontava € 22.950,00);

**avvisa altresì**

che l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui trova, con tutti gli inerenti diritti reali, servitù attive e passive, passi, accessi e pertinenze relative.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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 di quello precedente ove esistenti, 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 di prezzo.

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**. 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 le ore 12:00 del giorno 18 dicembre 2019**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare:

**A) cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata;

**B) l'importo pari al 15% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata, intestato alla procedura esecutiva R.E. n.ro 795/2012, a titolo di anticipazione spese presunte, salvo conguaglio, in dare o in avere.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento

della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto 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, secondo le seguenti modalità alternative.**

Con osservanza.

Genova, 25 ottobre 2019

Il delegato alla vendita

avv. Gianfilippo Spigno

**DISPOSIZIONI GENERALI**  
**IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa a mani del Delegato presso l'ufficio dello stesso in Genova Via G.D'Annunzio 2/42 (tel. 010/5451510), **entro le ore 12,00 del 18 dicembre 2019**.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale) mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva presso lo Studio dell'avv. Gianfilippo Spigno sito in Genova, Via G. D'Annunzio 2/42. Con la previsione che, ove non provveda al versamento nel termine stabilito, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con perdita della cauzione a titolo di multa come previsto da detta norma;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, tramite assegno circolare intestato alla procedura;
- l'importo pari al 15% del prezzo offerto, tramite assegno circolare intestato alla procedura;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova. In

manca le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

**Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.**

In caso di pluralità di offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilanci minimi di € 500,00=.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di € 17.213,00=.

Le offerte valide inferiori al prezzo base (quindi inferiori in misura non superiore ad un quarto) saranno tenute in considerazione solo se non vi saranno altre offerte e se il delegato riterrà che ad una vendita successiva non si riesca ad ottenere un prezzo superiore.

**L'immobile risulta occupato dall'esecutato.**

Eventuali offerenti devono consultare la perizia pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). L'immobile non è soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs 42/04.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa, eccetto quelle accessorie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei pubblici registri, nonché le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e di quello precedente la vendita (ultimi due esercizi amministrativi).

**Custode nominato: SOVEMO (tel: [010.52.99.253](tel:010.52.99.253))**

La relazione di stima è pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

La pubblicità dell'immobile è stata effettuata sul sito [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaogginotizie.it](http://www.genovaogginotizie.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le modalità di presentazione delle domande sono contenute nel regolamento di gara allegato quale parte integrante e sostanziale del presente avviso

### **Si precisa**

che tutte le attività da compiersi, a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c. e 591 bis c.p.c., in Cancelleria o dinnanzi al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione devono essere effettuate davanti all'Avvocato delegato alla vendita.

Genova, 25 ottobre 2019

Il Delegato alla Vendita

Avv. Gianfilippo Spigno

### **REGOLAMENTO DI GARA**

L'offerta deve essere presentata in bollo (Euro 16,00) ed in **busta chiusa** senza indicazioni all'esterno, presso lo Studio dell'Avv. Gianfilippo Spigno sito in Genova, Via G.D'Annunzio 2/42 sino al giorno precedente quello fissato per la vendita, osservando il seguente orario: dalle ore 09.00 alle 12.00 previo appuntamento telefonico (tel: 010/5451510).

Ognuno, tranne il debitore esecutato e salvi i casi per cui sussista divieto ex art. 1471 c.c., è ammesso a presentare l'offerta d'acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata), in nome e per conto dell'offerente; gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare. Il procuratore rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione stessa, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositare il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva in capo al procuratore.

**L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a cui andrà intestato l'immobile, con la precisazione delle quote che ognuno intende acquistare (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita) e dovrà contenere le**



**seguenti indicazioni:**

1a) se trattasi di persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, recapito telefonico, stato civile dell'offerente, allegando la fotocopia completa di un valido documento d'identità (fronte-retro) e la fotocopia del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge,

1b) se trattasi di persona giuridica: denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico, allegando visura aggiornata da cui risultino i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta,

Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere presentata dai legali rappresentanti, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea: all'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 delle condizioni di reciprocità.

Le offerte possono anche essere presentate da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di un 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.

2) I dati identificativi dell'immobile, per il quale è stata formulata l'offerta di acquisto.

3) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (art. 571 c.p.c.).

4) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dell'immobile oggetto della vendita.

5) l'indicazione del termine entro cui l'offerente intende effettuare il saldo;

6) L'eventuale dichiarazione dell'offerente di volersi avvalere, ove possibile, delle agevolazioni fiscali prima casa e/o della tassazione sul valore catastale.

**All'offerta di acquisto devono essere allegati ed inseriti nella busta:**

A) un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva R.E. n.ro 795/2012, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

B) un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva R.E. n.ro 795/2012, per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione spese presunte, salvo conguaglio;

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

#### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, l'offerente dovrà recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza, da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc..

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto con rilancio di Euro 500,00 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo

l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

**nota bene**

L'offerta non verrà considerata efficace **se pervenuta oltre il termine stabilito**, se inferiore al prezzo base indicato per la vendita di oltre un quarto, o se non corredata della cauzione.

Sono valide le offerte inferiori al prezzo base in misura non superiore al quarto, ma potranno essere prese in considerazione solo qualora non sussistano altre offerte o istanze di aggiudicazione.

Pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura; se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa; inoltre, se il prezzo ricavato dalla nuova vendita dovesse risultare inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Il Delegato alla Vendita  
Avv. Gianfilippo Spigno

### **Relazione di notifica**

A richiesta dell'avv. Gianfilippo Spigno, nella qualità "ut supra", io sottoscritto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova, ho, ad ogni legale effetto di legge, notificato il suesteso avviso mediante affissione all'albo del Tribunale di Genova