

**FABIO SERPERO**  
*Dottore Commercialista*  
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd  
16121 GENOVA  
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89  
e.mail: fabio.serpero@studiobenzi.com



Procedimento di divisione R.G. N. 645/2017

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato dott. Fabio Serpero  
nel procedimento di divisione di cui in oggetto

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice del Procedimento di Divisione del Tribunale di Genova in data 05/05/2017 ai sensi degli artt. 1114, 720 c.c. e 788 c.p.c.;
- visto che è andato deserto il primo tentativo di vendita che si è tenuto in data 26 settembre 2017;
- visto che si ritiene pertanto necessario fissare la seconda vendita del bene pignorato
- visti gli artt. 785 e 788 c.p.c.

**AVVISA**

Che nelle date e nel luogo sotto indicati avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. e ss. del seguente immobile:

**LOTTO UNICO:**

Immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova, Via delle Gavette 29 int. 27 scala A, posto al piano sesto di un edificio di civile abitazione di otto piani. È composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, disimpegno e bagno; è presente un poggiolo cui si accede dal soggiorno/angolo cottura e da una delle camere.

Ha una superficie commerciale di circa mq. 72,20 (appartamento circa mq. 70,74, balcone circa mq. 1,46).

Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova: sez. STA foglio 24, mappale 480 (già 326) sub.32, Z.C. 5 Cat. A/3, Cl. 4 consistenza 4 vani R.C. € 371,85.

**Confini:**

- A nord: appartamento int.26/A;
- Ad est: Via delle Gavette;
- A sud: distacco;
- Ad ovest: appartamento int.18/B.

Indice Prestazione Energetica Globale 43,68 kWh/mq anno classe energetica D.

**Prezzo base di vendita: € 64.575,00.**

In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo sarà pari ad € 1.000,00; tra un rilancio e il successivo non potranno trascorrere più di tre minuti.

Le offerte dovranno pervenire presso lo studio del delegato entro le ore 12,30 del giorno 4 aprile 2018 e verranno esaminate immediatamente dopo l'apertura delle buste che si terrà presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle ore 17,30 del giorno **5 aprile 2018**.

Per le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni di vendita nonché la pubblicità si rinvia alle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**” allegate al presente avviso di vendita.

Si specifica che non saranno prese in considerazione offerte inferiori ad un quarto del prezzo base di vendita mentre quelle comunque inferiori al prezzo base di vendita ma entro il quarto saranno prese in considerazione solo qualora non vi siano altre offerte superiori e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

Si precisa altresì che il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che nessun compenso sarà quindi loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile anche senza l'intervento di alcun mediatore/intermediario.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta in data 07/08/2015 a firma del Dott. Arch. Rossana Cuneo, pubblicata, unitamente alla certificazione energetica (APE), sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.genova.ogginotizie.it](http://www.genova.ogginotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.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 irregolarità catastali, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

Per ulteriori informazioni relative all'immobile e per visionare lo stesso si prega di rivolgersi al Custode SO.VE.MO Srl, Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299252.

Genova, 22 gennaio 2018

*Il professionista delegato*  
Dott. Fabio Serpero



*Tribunale di Genova*  
**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 Delegato, Studio Benzi Hardonk Russo & Desogus Dottori Commercialisti Associati, in Genova, Via Ippolito D'Aste 3/11 sc. dx, entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. 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.

2) L'offerta, in regola con il bollo vigente, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa 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.

L'offerta può essere presentata, oltre che personalmente, anche da un avvocato munito di procura ad hoc, il quale potrà, a termini del combinato disposto dell'art. 571 comma 1 c.p.c e art. 579 ultimo comma c.p.c presentare l'offerta per persona da nominare. Non sono ammesse offerte presentate tramite mandatario munito di procura speciale.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

c) l'indicazione del prezzo offerto. **NOTA BENE:**

1. Ai sensi dell'art. 572 comma 2 e 3 c.p.c, come modificato dal DL 83/2015 convertito in Legge 132/2015 nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

2. Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto al prezzo base di vendita.

3. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita, se ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

4. Le offerte possono indicare 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.

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico.

a) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Divisione R.G. 645/2017", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente;

b) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Divisione R.G. 645/2017" a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.

4) Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato. Nel caso in cui 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 valida, documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.

5) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. Si raccomanda agli offerenti di presentarsi alla data e all'ora fissate per la deliberazione sulle offerte. In caso di impossibilità a partecipare gli offerenti potranno essere rappresentati da legale munito di idonea procura notarile.

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario sul c/c intestato "Procedura Divisione R.G. 645/2017", IBAN: IT19V0333201400000000960154. Si precisa che la data valuta di accredito sul conto della Procedura sopra indicato deve essere compresa nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. In caso di



inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176, 177 disp. att. c.p.c.

7) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, alternativamente potrà:

- a) nel caso di più offerte di valore diverso disporre la vendita a favore del miglior offerente;
- b) nel caso di più offerte dello stesso valore, disporre la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si fa riferimento all'art. 573 cpc.

---

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

---

I. La vendita avverrà 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, nè 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.

II. I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate con oneri fiscali a carico della Procedura.

III. Si precisa che:

- a) il compenso del delegato e le spese generali, per la fase del trasferimento sono nella misura del 50%, a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del DM 227/2015;
- b) le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. Att. C.c.;
- c) ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario (ed è ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione).**

IV. Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

---

#### PUBBLICITA' LEGALE

---

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.:

- 1) Pubblicazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genova.ogginotizie.it](http://www.genova.ogginotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), unitamente alla perizia di stima ed all'APE, come da disposizioni del Tribunale di Genova, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita con spese anticipate dal Creditore Procedente.
- 2) Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

Il testo della inserzione da pubblicare sui siti internet è redatto secondo le indicazioni disponibili e contiene, 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 riferimenti al nome del debitore.

Il Custode, il Delegato alla vendita o il Creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita nei pressi dei beni oggetto della vendita.

Per tutto quanto in questo avviso non previsto si applicano le disposizioni vigenti di legge.