

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura esecutiva n° 641/2014 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
G.E. Dott. Franco Davini

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

Il sottoscritto, Dott. Bruno Bassi – Ragioniere Commercialista con studio in Genova, Piazza della Vittoria 6/9, piano 4° (tel. 010 5701994), incaricato con delega, ex art. 591 bis c.p.c., in data 6 aprile 2016, nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe:

#### RENDE NOTO

che il giorno **mercoledì 10 gennaio alle ore 14:30** presso l'aula di udienza n. 46 situata al piano 3° del **Palazzo di Giustizia**, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. del lotto unico come di seguito descritto.

#### LOTTO UNICO

Quota 1/1 piena proprietà di **complesso immobiliare sito in Mignanego (GE)**, Via XXV Aprile civ. 69-75, composto dai seguenti immobili:

- **sub 7: autorimessa** sita a piano terra - composto da vano unico.
- **sub 13: appartamento** sito al primo piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, giardino.
- **sub 14: appartamento** sito al primo piano, composto da ingresso-soggiorno, con ampia zona cottura, bagno, due camere, terrazzo.
- **sub 15: appartamento** sito al secondo piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere.
- **sub 16: appartamento** sito al secondo piano, composto da ingresso-soggiorno con ampia zona cottura, bagno, due camere.
- **sub 17: appartamento** sito al terzo piano e sottotetto, composto da ingresso-soggiorno con ampia zona cottura, due bagni, tre camere, terrazzo, e soppalco.
- **sub 19: appartamento** sito al piano terra, primo e interrato, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano sopra, cantina al piano interrato, terrazzo e giardino.
- **sub 20: appartamento** sito al piano terra e primo, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano sopra, due terrazzi e giardino.
- **sub 28: magazzino** sito a piano terra e composto da vano unico.
- **sub 30: magazzino** sito a piano terra e composto da due vani.

- **sub 31: magazzino** sito a piano terra e composto da due vani.
- **sub 33, 34 ,35 ,36 , 37: n° cinque posti auto** accatastati separatamente.

**DESCRIZIONE:** La descrizione degli immobili risale al momento della stesura della relativa perizia estimativa d'ufficio, redatta dall'Arch. Valeria Lelli, la cui versione definitiva è datata 29 gennaio 2016, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla quale si rimanda, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile oggetto di vendita. Perizia ed integrazione sono disponibili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita.

- **sub 7: autorimessa** sita a piano terra - composto da vano unico:
  - superficie calpestabile: mq 37,67
  - superficie lorda commerciale: mq 41,00
  - censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 7, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq 41, R.C. Euro 213,86
  - confini:

Nord-Ovest:	terrapieno
Sud-Ovest:	<i>sub. 4</i>
Sud-Est:	<i>sub. 5</i>
Nord-Est:	<i>sub. 23</i>

- **sub 13: appartamento** sito al primo piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, giardino.
  - superficie calpestabile: mq 104,19
  - superficie lorda commerciale: mq 130,02
  - censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 13, Cat. A/3, classe 3, vani 7, R.C. Euro 740,04.
  - confini:

Nord-Ovest:	sub. 19
Sud-Ovest:	vano scala e sub. 14
Sud-Est:	Via XXV Aprile
Nord-Est:	Via Ettore Rapallo

- **sub 14: appartamento** sito al primo piano, composto da ingresso-soggiorno, con ampia zona cottura, bagno, due camere, terrazzo.
  - superficie calpestabile: mq 65,66
  - superficie lorda commerciale: mq 84,72
  - censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 14, Cat. A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 528,60
  - confini:

Nord-Ovest:	vano scala, sub. 20
Sud-Ovest:	<i>sub. 26</i> , distacco su mappale 87

Sud-Est:	Via XXV Aprile
Nord-Est:	vano scala, sub. 13

- **sub 15: appartamento** sito al secondo piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere.

- superficie calpestabile: mq 104,54
- superficie lorda commerciale: mq 125,44
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 15, Cat. A/3, classe 3, vani 7, R.C. Euro 740,04
- confini:

Nord-Ovest:	sub. 19
Sud-Ovest:	vano scala, sub. 16
Sud-Est:	Via XXV Aprile
Nord-Est:	Via Ettore Rapallo

- **sub 16: appartamento** sito al secondo piano, composto da ingresso-soggiorno con ampia zona cottura, bagno, due camere.

- superficie calpestabile: mq 79,26
- superficie lorda commerciale: mq 65,41
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 16, Cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. Euro 475,74.
- confini:

Nord-Ovest:	vano scala, sub. 20
Sud-Ovest:	distacco
Sud-Est:	Via XXV Aprile
Nord-Est:	vano scala, sub. 15

- **sub 17: appartamento** sito al terzo piano e sottotetto, composto da ingresso-soggiorno con ampia zona cottura, due bagni, tre camere, terrazzo, e soppalco.

- superficie calpestabile: mq 133,87
- superficie lorda commerciale: mq 152,97
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 17, Cat. A/3, classe 3, vani 7, R.C. Euro 740,04.
- confini:

Nord-Ovest:	distacco
Sud-Ovest:	vano scala, sub. 18
Sud-Est:	Via XXV Aprile
Nord-Est:	Via Ettore Rapallo

- **sub 19: appartamento** sito al piano terra, primo e interrato, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano sopra, cantina al piano interrato, terrazzo e giardino.

- superficie calpestabile: mq 102,57 (appartamento), mq 14 (cantina)
- superficie lorda commerciale: mq 119,27

- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 19, Cat. A/3, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro 581,46.
- confini:

Nord-Ovest:	Via Ettore Rapallo
Sud-Ovest:	sub. 20 (piano terra) sub. 19 (primo piano) <i>sub. 8 (piano interrato)</i>
Sud-Est:	sub. 13 (piano terra) sub. 14 (primo piano) <i>sub. 10 (piano interrato)</i>
Nord-Est:	Via Ettore Rapallo, sub. 13

- **sub 20: appartamento** sito al piano terra e primo, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano sopra, due terrazzi e giardino.

- superficie calpestabile: mq 79,77
- superficie lorda commerciale: mq 113,13
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 20, Cat. A/3, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro 581,46.
- confini:

Nord-Ovest:	Via Ettore Rapallo
Sud-Ovest:	<i>sub. 26</i>
Sud-Est:	sub. 14 (piano terra) sub. 15 (piano primo)
Nord-Est:	<i>sub. 18 (piano terra)</i> sub. 19 (piano primo)

- **sub 28: magazzino** sito a piano terra e composto da vano unico.

- superficie calpestabile: mq 33,20
- superficie lorda commerciale: mq 38,00
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 28, Cat. C/2, classe U, consistenza mq 38, R.C. Euro 11,86.
- confini:

Nord-Ovest:	terrapieno
Sud-Ovest:	<i>sub. 32</i>
Sud-Est:	vano scala, <i>sub. 22</i>
Nord-Est:	cantina annessa a sub. 19

- **sub 30: magazzino** sito a piano terra e composto da due vani.

- superficie calpestabile: mq 26,55
- superficie lorda commerciale: mq 36,00
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 30, Cat. C/2, classe U, consistenza mq 36, R.C. Euro 105,98.
- confini:

Nord-Ovest:	sub. 19
Sud-Ovest:	vano scala, <i>sub. 21</i>
Sud-Est:	<i>sub. 24</i>
Nord-Est:	sub. 31

– **sub 31: magazzino** sito a piano terra e composto da due vani.

- superficie calpestabile: mq 38,86
- superficie lorda commerciale: mq 44,00
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 31, Cat. C/2, classe U, consistenza 37 mq, R.C. Euro 108,92
- confini:

Nord-Ovest:	terrapieno
Sud-Ovest:	sub. 30
Sud-Est:	<i>sub. 24</i>
Nord-Est:	<i>sub. 12</i>

– **sub 33: posto auto esterno**

- superficie lorda commerciale: mq 9
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 33, Cat. C/6, classe 1, consistenza mq 9, R.C. Euro 40,90
- confini:

Ovest	<i>Sub. 26</i>
Sud	sub. 20
Est	sub. 20
Nord	Via Ettore Rapallo

– **sub 34 : posto auto esterno**

- superficie lorda commerciale: mq 9
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 34, Cat. C/6, classe 1, consistenza mq 9, R.C. Euro 40,90
- confini:

Nord-Ovest:	sub. 35
Sud-Ovest:	<i>sub. 26</i>
Sud-Est:	altro immobile
Nord-Est:	<i>sub. 26</i>

– **sub 35 : posto auto esterno**

- superficie lorda commerciale: mq 9
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 35, Cat. C/6, classe 1, consistenza mq 9, R.C. Euro 40,90
- confini:

Nord-Ovest:	sub. 36
Sud-Ovest:	<i>sub. 26</i>
Sud-Est:	sub. 34
Nord-Est:	<i>sub. 26</i>

– **sub 36: posto auto esterno**

- superficie lorda commerciale: mq 9
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 36, Cat. C/6, classe 1, consistenza mq 9, R.C. Euro 40,90
- confini:

Nord-Ovest:	sub. 37
Sud-Ovest:	sub. 26
Sud-Est:	sub. 35
Nord-Est:	sub. 26

– **sub 37: posto auto esterno**

- superficie lorda commerciale: mq 9
- censito al catasto fabbricati del Comune di Mignanego con i seguenti identificativi: Foglio 6, mappale 35, sub. 37, Cat. C/6, classe 1, consistenza mq 9, R.C. Euro 40,90
- confini:

Nord-Ovest:	sub. 38
Sud-Ovest:	sub. 26
Sud-Est:	sub. 36
Nord-Est:	sub. 26

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

tutte le unità immobiliari costituenti il complesso non risultano occupate da alcuno.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Si rinvia alla perizia.

**VINCOLI:**

Si rinvia alla perizia.

**PREZZO BASE:**

**Euro 295.313,00 (duecentonovantacinquemilatrecentotredici/00)**

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

**Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

**Il G.E. ha concesso l'applicazione dell'art. 41 D.lgs. 385/1993.**

**AVVISA ALTRESÌ**

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

Si comunica inoltre:

- che il Custode dell'immobile è il delegato;
- che il bene è visibile agli interessati previo appuntamento telefonico esclusivamente con il Custode dell'immobile al numero 010/5701994;
- che per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso lo Studio del Commercialista Delegato (010/5701994, sono escluse le informazioni telefoniche)

## **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

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

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

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

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

*Genova, 31 ottobre 2017*

Il professionista delegato

Dott. Bruno Bassi

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

### Modalità di presentazione delle offerte:

- a) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del Professionista Delegato, Dott. Bruno Bassi, con studio in Genova, Piazza della Vittoria 6/9 **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), 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, il nome dello stesso Professionista Delegato e la data in cui si procederà all'esame sulle offerte. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.
- b) L'offerta dovrà contenere:
- il cognome, nome (o ragione sociale), luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto;
  - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.
- NOTA BENE:**
- 1. In caso di vendita senza incanto il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (art. 571 c.p.c.);**
  - 2. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Qualora il prezzo sia inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto, il G.E. può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 c.p.c.).**
  - 3. Il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.**
- c) All'offerta dovranno essere allegate le fotocopie della tessera sanitaria/codice fiscale e di un documento di identità valido dell'offerente e, nel caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale attestante i poteri di firma, nonché:
- **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 641/2014", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;**

- **un assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 641/2014”**, per un importo pari al 15 % del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese;
- d) L’offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3° c.p.c.;
- e) In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione a titolo di multa ai sensi dell’art. 587 c.p.c.;
- f) In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati in ogni caso a gara sulla base dell’offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

### **Condizioni di vendita:**

- Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive o passive, apparenti o non apparenti; la presente vendita si intende a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione dei beni.
- L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell’anno in corso e dell’anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell’aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **Pubblicità legale:**

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell’art. 570 c.p.c.;
2. Pubblicazione su “portale delle vendite pubbliche” (area pubblica portale Ministero della Giustizia) se operativo al momento della vendita;
3. Pubblicazione su **“Il Secolo XIX”** nell’ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del delegato e a spese del creditore precedente;
4. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), a cura del delegato e spese del creditore precedente;

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

Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il Custode, il Professionista Delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita, e ad effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.