

Avv. Alessandra Boccardo
Via Santi Giacomo e Filippo 19/8
16122 Genova
Tel. 0108370146 - Fax 0108372253
e-mail: alessandra.boccardo@studioboccardoroveta.com
p.e.c.: alessandra.boccardo@ordineavvgenova.it

Tribunale di Genova

G.E. Dott. DAVINI

Procedura esecutiva immobiliare n. 5/2016

III° AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Alessandra Boccardo, con studio in Genova, via Santi Giacomo e Filippo 19/8, nominata delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dell'immobile ad oggetto della procedura esecutiva imm. n. 5/2016 dal Giudice delle esecuzioni con provvedimento del 12/10/2016

VISTO

a) la relazione di stima del 10/07/2016 del consulente tecnico incaricato, Ing. Roberto Gennaro;

b) il provvedimento del 12/10/2016 con cui il G.E. ha disposto la vendita degli immobili pignorati nella presente procedura, fissando i seguenti prezzi base:

Lotto 1: € 366.000,00;

Lotto 2: € 321.000,00;

c) che con lo stesso provvedimento ha nominato custode degli immobili pignorati la Soc. So.Ve.Mo SRL - quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 - fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail immobiliare@sovemo.com);

d) che è andata deserta la vendita senza incanto fissata per il giorno 12/04/2017;

e) che il prezzo base per la successiva vendita, ridotto come per legge, viene fissato nei seguenti importi:

Lotto 1: € 274.500,00;

Lotto 2: € 240.750,00;

f) che è andata deserta la vendita fissata al 24/07/2017;

g) che il prezzo base per la prossima vendita, ridotto come per legge, viene fissato nei seguenti importi:

Lotto 1: € 205.875,00;

Lotto 2: € 180.562,50;

h) visti gli artt. 569 c.p.c. e seguenti;

AVVISA

che il giorno **28 marzo 2018 ore 18,00** nell'aula n. 44, piano III° del Tribunale di Genova, alla piazza Portoria n. 1, sarà posta in vendita senza incanto ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, la piena proprietà dei seguenti beni immobili come di seguito distinto, e precisamente:

LOTTO 1: Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Villino su due livelli, posti al piano primo sottostrada e piano terreno sito nel Comune di Genova, segnato in toponomastica dal civico 18A di Via Purgatorio, censito al NCEU al foglio COR/74, part. 989, sub 1, della consistenza di mq 112 lordi, composto al piano 1 SS da ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, corridoio, due ripostigli e locale di sgombero con giardino a livello e locale tecnico esterno annessi; al piano terreno da vano scala, disimpegno, due camere (ciascuna con cabina armadio e balcone), bagno.

Completano le consistenze vano scala e il camminamento esterni.

Superficie commerciale: 134,84 mq.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del Comune di Genova, Sez. COR, Foglio 74, particella 989, sub 1, zona censuaria 3, classe 1, cat. A/7, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 126 mq. (124 mq escluse aree scoperte), r.c. € 1193,02, indirizzo: via Purgatorio 18A piano s1- T, il tutto salvo errori e/o omissioni.

Confini: per le coerenze del villino civ. 18A, si rimanda direttamente alla consultazione della planimetria catastale allegata alla perizia estimativa a firma del CTU Ing. Roberto Gennaro cui si rimanda, laddove le stesse sono esplicitamente indicate, pubblicate sul sito www.astegiudiziarie.it”.

Tale immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 26930 del 08/07/2016 allegato alla relazione di stima cui si rimanda.

Oltre al **posto auto pertinenziale**, posto al piano terreno in adiacenza al villino civ. 18 A, censito al NCEU fg. COR/74, part. 989 sub 2, coperto da pergolato, avente superficie pari a mq 29,00.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del Comune di Genova, Sez. COR, Foglio 74, particella 989, sub 2, zona censuaria 3, cat. C/6, cl. 1, consistenza 32 mq, sup. cat. 32 mq. r.c. € 208,24, indirizzo: Via Purgatorio snc piano T, il tutto salvo errori e/o omissioni.

Confini: nord con giardino part. 989, fg. GEC/74 NCT, est con part. 990, GEC/74 NCT, sud con camminamento part 989, GEC/74 NCT, ovest part 989, GEC/74 NCT.

Oltre al **terreno** censito al NCT al fg. GEC/74, part. 987, della consistenza di mq 887,00 .

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto terreni del Comune di Genova, Sez. GEC Foglio 74, particella 987, cast. frutteto, classe 4, superficie are 08 ca 87, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,23, il tutto salvo errori e/o omissioni.

Confini: Nord con part. 992 GEC/74 NCT, est con part. 986, GEC/74 NCT, sud con camminamento part. 989, GEC/74 NCT, ovest part 992 GEC/74 NCT.

Tale terreno risulta munito della certificazione urbanistica n. prot. 544/17/B5 rilasciata dal Comune di

Genova in data 17/11/2017 agli atti, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero come indicato in perizia.

PREZZO BASE DEL LOTTO 1: € 205.875,00 (duecentocinquemilaottocentotettantacinque/00).

Ai sensi di legge, non sono efficaci offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.). In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà effettuata una gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con un rilancio minimo in aumento fissato in € 2.000,00 (duemila/00).

Per quanto concerne la descrizione dettagliata dei beni costituenti il lotto, n. 1, il loro stato di occupazione o eventuali difformità e/o irregolarità edilizie, catastali e urbanistiche, degli stessi beni e la loro destinazione urbanistica, si rimanda alla relazione tecnica introduttiva generale predisposta dal C.T.U. Ing. Roberto Gennaro nonché alla perizia relativa al presente lotto n. 1 redatta dal CTU Ing. Roberto Gennaro stesso, pubblicate sul sito internet 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 o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 2: Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Villino su due livelli, posti al piano primo sottostrada e piano terreno, sito nel Comune di Genova, segnato in toponomastica dal civico 18 di Via Purgatorio, censito al NCEU al foglio COR/74, part. 990, sub 1, della consistenza di mq 103 lordi, composto al piano 1 SS da ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno corridoio, due ripostigli e locale di sgombero con giardino a livello e locale tecnico esterno annessi; al piano terreno da vano scala, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. Completano le consistenze vano scala e il camminamento esterni.

Superficie commerciale mq 125,50.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del Comune di Genova, Sez. COR, Foglio 74, particella 990, sub 1, zona censuaria 1, classe 3, cat. A/7, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 113 mq. (113 mq escluse aree scoperte) r.c. € 1193,02, indirizzo: via Purgatorio 18 piano SI- T, il tutto salvo errori e/o omissioni.

Confini: per le coerenze del villino civ. 18, si rimanda direttamente alla consultazione della planimetria catastale allegata alla perizia estimativa a firma del CTU Ing. Roberto Gennaro cui si rimanda, laddove le stesse sono esplicitamente indicate, pubblicate sul sito www.astegiudiziarie.it".

Tale immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 26932 del 08/07/2016 allegato alla relazione di stima cui si rimanda.

Oltre al **posto auto pertinenziale**, posto al piano terreno in adiacenza al villino civ. 18, censito al NCEU fg. COR/74 part. 990 sub 2, coperto da pergolato, avente superficie pari a mq 32,00.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del Comune di Genova, Sez. COR, Foglio 74, particella 990, sub 2, zona censuaria 3, cat. C/6, cl. 1, consistenza 37 mq, sup. cat. 37 mq. r.c. € 240,77, indirizzo: Via Purgatorio SNC piano T, il tutto salvo errori e/o omissioni.

Confini: Nord con giardino part. 990 fg. Gec 74 nct, est con giardino part. 990 fg. Gec /74 NCT, sud con

camminamento part 990 fg. GEC 74 NCT, ovest part 990 fg. GEC 74 NCT.

Oltre al **terreno** censito al NCT al fg. GEC/74, part. 985, della consistenza di mq 1.238,00.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto terreni del Comune di Genova, Sez. GEC Foglio 74, particella 985, qualità cast. frutteto, classe 4, superficie are 12 ca 38, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,32, il tutto salvo errori e/o omissioni.

Confini: Nord con part 991 fg Gec 74 nct, est con viale privato, sud con viale privato part 984 fg. GEC 74 NCT, ovest part 990 e part 986 fg. GEC 74 NCT.

Oltre al **terreno** censito al NCT al fg. GEC/74, part. 986, della consistenza di mq 1.364,00.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto terreni del Comune di Genova, Sez. GEC Foglio 74, particella 986, qualità cast. frutteto, classe 4, superficie are 13 ca 64, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,35, il tutto salvo errori e/o omissioni.

Confini: Nord con part 991 e 992 fg Gec 74 nct, est con part 985 fg Gec 74 nct, sud con 990 fg Gec 74 nct, ovest con part 987 fg. GEC 74 NCT.

Tali terreni risultano muniti della certificazione urbanistica n. prot. 544/17/B5 rilasciata dal Comune di Genova in data 17/11/2017 agli atti, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero come indicato in perizia.

PREZZO BASE: € 180.562,50 (centottantamilacinquecentosessantadue/50).

Ai sensi di legge, non sono efficaci offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.).

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà effettuata una gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con un rilancio minimo in aumento fissato in € 2.000,00 (duemila/00).

Per quanto concerne la descrizione dettagliata dei beni costituenti il lotto. n. 2, il loro stato di occupazione o eventuali difformità e/o irregolarità edilizie, catastali e urbanistiche degli stessi beni e la loro destinazione urbanistica, si rimanda alla relazione tecnica introduttiva generale predisposta dal C.T.U. Ing. Roberto Gennaro nonché alla perizia relativa al presente lotto n. 2 redatta dal CTU Ing. Roberto Gennaro stesso, pubblicate sul sito internet 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 o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per quanto concerne la descrizione dettagliata dei beni costituenti i due lotti ad oggetto del presente avviso di vendita, il loro stato di occupazione o eventuali difformità e/o irregolarità edilizie, catastali e urbanistiche degli stessi beni, si rimanda alla relazione tecnica introduttiva generale nonché alle relazioni di stima relative ai singoli lotti redatte dal C.T.U. Ing. Roberto Gennaro, oltre che alla certificazione urbanistica n. prot. 544/17/B5 rilasciata dal Comune di Genova in data 17/11/2017, pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo

gravanti sui beni.

CUSTODE DEGLI IMMOBILI: So.Ve.Mo SRL- quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - E-mail immobiliare@sovemo.com.

PREZZO BASE DI CIASCUN LOTTO:

Lotto 1: € 205.875,00;

Lotto 2: € 180.562,50:

Ai sensi di legge, non sono efficaci offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.). In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà effettuata una gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con un rilancio minimo in aumento fissato in € 2.000,00 (duemila/00).

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Avv. Alessandra Boccardo, sito in Genova, via Santi Giacomo e Filippo 19/8 entro le ore 18,30 del giorno feriale precedente la data di vendita, previo appuntamento telefonico al numero 010/8370146.

Il professionista delegato provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta le generalità di chi deposita materialmente l'offerta e le altre indicazioni dell'art. 571 c.p.c..

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, numero telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, 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 speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri stessi ex art. 579 c.p.c.; i procuratori legali possono formulare offerte anche in nome e per conto di persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

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

c) l'indicazione del prezzo offerto;

NOTA BENE:

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., nel caso di vendita senza incanto, il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito in ordinanza di vendita.

- Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito in 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 GE può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia la 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.;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) copia di un documento di identità valido dell'offerente.

All'offerta dovranno essere, altresì, allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a Procedura esecutiva immobiliare n° 5/2016, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a Procedura esecutiva immobiliare n° 5/2016 per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione delle spese.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c., salvo che il GE disponga l'incanto;

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, la aggiudicazione sarà

revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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, non conoscibili 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate con spese a carico della procedura.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- Sono a carico dell'aggiudicatario le spese che verranno sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché ogni altra spesa prevista dalla vigente normativa;
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non

pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.

- Qualora il creditore precedente dichiari di avvalersi delle prerogative di cui all'art. 41 d.lgs. 385/1993, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 dell'art. 41 del d.lgs. 385/1993 dovrà versare direttamente al creditore stesso entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
- Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblico avviso, a cura del professionista Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
- inserimento, unitamente alla relazione di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui siti gestiti dalla Soc. A. Manzoni & C. S.p.a. ossia "www.immobiliare.it" www.entitribunali.it" e "www.genova.repubblica.it" e sui siti www.cambio casa.it e www.genova.ogginotizie.it.

Per informazioni rivolgersi presso al Professionista delegato, Avv. Alessandra Boccardo (tel. 010 8370146) ovvero al custode giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010 5299253).

Genova, 29 gennaio 2018

Il Professionista delegato Avv. Alessandra Boccardo

