



N. 701/2015 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**5° AVVISO DI VENDITA**  
**con riduzione di ¼ del prezzo base**

Il professionista delegato, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx nella procedura esecutiva proposta da Condominio Autorimessa La Ciosa di Via Alla Chiesa snc in Santo Stefano D'Aveto;

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 12/10/2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto necessario pertanto rifissare la vendita dei beni pignorati riducendo di ¼ il prezzo base del precedente avviso di vendita per gli ultimi lotti invenduti;

visto l'art. 569 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **20 dicembre 2017 alle ore 14:00**, presso il Tribunale di Genova, III° piano, **aula n°44**, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto ai sensi degli art. 571 e seguenti c.p.c. della piena proprietà dei rimanenti **n°2 box**, categoria C/6, siti nel Comune di Santo Stefano D'Aveto (GE), località La Ciosa, con accesso carrabile da Via Alla Chiesa snc e con quattro distinti accessi pedonali. Gli immobili fanno parte di un'autorimessa con un unico piano sotto terra in ottimo stato e vengono riportati in Catasto Urbano del Comune di **Santo Stefano D'Aveto (GE)** al **Foglio 18, particella 1053**, zona cens. 1, **Categoria C/6**, Classe 2, piano S1, con altezza media di m 2,45, contraddistinti da mq commerciali 16,50 ciascuno. Tutti i box sono conformi catastalmente ed agibili, sono inoltre liberi.

Si rende pertanto possibile vendere gli ultimi n°2 lotti identificati con i seguenti subalterni, interni, dimensioni e rendite catastali ai sotto indicati prezzi:

**40° LOTTO** → **subalterno 62**, interno 59 di mq 15,00, R.C. di € 82,12 al **prezzo base di € 5.222,00=**

**47° LOTTO** → **subalterno 81**, interno 78 di mq 15,00, R.C. di € 82,12 al **prezzo base di € 5.222,00=** .

L'Autorimessa è confinante con Via Albino Badinelli, Viale Emanuele Razzetti, Via alla Chiesa, Via alla Fonte dei Doria e l'accesso avviene tramite un grande portone posto in fondo alla rampa comune a tutte le unità; esso è di tipologia sezionale motorizzato con apertura verso l'alto, con struttura metallica e cassettoni tamponati con grate a maglia fitta. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico nelle parti comuni ed antincendio con idranti a muro ed estintori portatili. Lo stesso è, inoltre, allacciato alla pubblica fognatura per la raccolta delle acque piovane ed è dotato di sistema di pompe per l'allontanamento delle acque stesse in ragione della quota di dislivello rispetto al piano di campagna. In base alla Convenzione edilizia siglata nel 2004 con il Comune di Santo Stefano D'Aveto i terreni sovrastanti (giardini e gradevole piazza ad uso pubblico) sono soggetti a vincoli inerenti le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta di cemento armato e dell'impermeabilizzazione e il telo di scorrimento delle acque meteoriche sono a carico di tutte le unità immobiliari costruite in proporzione alle quote di comproprietà millesimali, mentre il riempimento di terra realizzato sulla stessa resta nella piena proprietà dominicale del Comune di

Santo Stefano d'Aveto. Il complesso si presenta allo stato attuale in ottime condizioni di manutenzione, non mostrando significativi segni di deterioramento. Le corsie di accesso e manovra risultano ampie e sufficienti a garantire comodo ingresso ad ogni stallo. L'Autorimessa ricade in area SPA: Spazio Pubblico Attrezzato come opera interrata a destinazione box con soprasuolo destinato ad uso pubblico a seguito di Deliberazione Consiglio Comunale 20/02/04 n. 11. In base al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. su tutto il territorio di Santo Stefano D'Aveto grava vincolo di bellezza d'insieme e vincolo di abitato da consolidare ex lege 64/74. L'agibilità risulta regolare e non vi sono opere in difformità che necessitino di ripristini, o di sanatorie.

Tutti i box sono, dotati di illuminazione interna con pulsante di accensione, presa e salvavita; hanno una porta basculante metallica con serratura ed apertura meccanica non elettrificata, con i meccanismi di apertura e chiusura in buono stato. L'interno di ogni box possiede lo stesso grado di finitura con pavimentazione cementizia, pareti in blocchetti cementizi non intonacati, copertura ad elementi prefabbricati a vista. I box a confine perimetrale con l'intercapedine presentano aperture sulla stessa, protette con grata metallica a maglia fitta e le porte basculanti sono caratterizzate da una fascia grigliata per la circolazione dell'aria.

Le unità destinate a box risultano per legge esonerate dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto rispetto al prezzo base d'asta e le offerte valide, inferiori al prezzo d'asta, saranno prese in considerazione solo se non ve ne saranno altre e se il delegato riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.** Secondo quanto disposto dall'art. 573, 3° comma c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, che **non potrà superare i 60 giorni dall'aggiudicazione**, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573, 1° comma c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **l'aumento minimo dei rilanci fissato in € 500,00 (euro cinquecento/00).**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima datata 13/09/2016 a firma dell'esperto Arch. Michela Ravera, consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che **l'offerente ha l'onere di esaminare 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.**

**Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande per partecipare e le condizioni della vendita sono regolate dalle **"Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari"** allegate al presente avviso quale parte integrante e sostanziale.

Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile rivolgersi al **custode giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.** Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 -16132 - Genova, Tel. 010-5299253, Fax 010-5299252, Internet: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com), e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com),– oppure visitare il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Genova, 19 ottobre 2017

MARTA GIUSTETTI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE delegato  
Via Colombo 112/3 - 16121 GENOVA  
Tel. 010 5535033 - Fax 010 5708478 - Cell. 3012567420  
Cod. Fisc. GST MRT 74865 D969H  
Part. IVA 01491450993

## 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 Professionista Delegato, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx, **previo appuntamento telefonico al cell. 331.2567420, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente** a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il delegato provvederà ad annotare sulla busta, previa identificazione, 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 delle offerte. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**

2. L'offerta, integrata da marca da bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società, con sede legale e visura camerale), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso 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 minorenne, 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 speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso in cui l'offerente non sia residente in un Comune in cui il Tribunale di Genova abbia competenza territoriale, 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 inoltrare all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e, nel caso 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, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

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

c) **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta.** NOTA BENE: ai sensi del novellato art. 572 comma 2° c.p.c., se l'offerta presentata è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta mentre, ai sensi del 3° comma, nel caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può disporre la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e in assenza di istanze di aggiudicazione ex art. 588 c.p.c.;

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

e) di essere / non essere in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge per avvalersi dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa".

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità nonché del codice fiscale;

b) **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n° 701/2015", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquirente all'acquisto;**

c) **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n° 701/2015", a titolo di anticipazione sulle spese, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.** Si segnala che l'acquisto di box dal costruttore trascorsi oltre cinque anni dall'ultimazione dell'opera può dar luogo all'assoggettamento IVA se il costruttore ne faccia opzione.

4. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..

5. L'offerta di acquisto è inefficace a norma del novellato art. 571 comma 2° c.p.c. se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore al prezzo quivi fissato o se l'offerente non presta cauzione nella misura

sopra indicata.

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 in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo lo svolgimento della gara.

7. 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** con le seguenti modalità: ai sensi dell'Art.41, comma 5 del D.Lgs. n.385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore espropriato, purchè entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese previo conteggio fornito dall'Istituto di credito. L'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà ai sensi dell'Art.41, comma 4 del D.Lgs. n.385/93, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, corrispondere direttamente al creditore fondiario il saldo prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese che verrà quantificato e comunicato da parte del delegato; l'eventuale eccedenza del saldo prezzo dovrà essere versata al delegato a mezzo assegno circolare intestato a "Tribunale di Genova procedura esecutiva n°701/2015". 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 e 177 disp. att. c.p.c. e dovrà versare la differenza se la successiva nuova aggiudicazione risulterà inferiore.

### **CONDIZIONI DI 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.

2. 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato e integrato dall'art. 46 del Testo Unico per l'Edilizia, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

5. Ad eccezione di ciò, ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le altre spese sono poste a carico dell'aggiudicatario come pure le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore.

6. L'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario.

7. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

8. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti a cura del custode ed a spese del creditore procedente:

1. Pubblici avvisi ai sensi dell'art. 570 c.p.c., affissione dell'avviso di vendita per almeno 3 giorni consecutivi

e almeno 45 giorni prima all'Albo del Tribunale di Genova.

2. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

3. Pubblicazione, per estratto e nei loro siti web, sui quotidiani designati nell'ordinanza di nomina del delegato, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita.

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

5. 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 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.

6. Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile rivolgersi al **custode giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.** Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 -16132 - Genova, Tel. 010-5299253, Fax 010-5299252, Internet: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com), e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com),— oppure visitare il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).