



TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE: DOTT.SSA PAOLA ZAMPIERI

R.G.E.
904/2014
+
367/2016

PROCEDURA DELEGATA
II° AVVISO DI VENDITA

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

IL SOTTOSCRITTO DELEGATO

Avv. Barbara Zacchini

Visti gli atti di cui all'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 904/2014**

promossa da:

XXXX

nei confronti di:

XXXX

con l'intervento di

XXXX

e di

XXXX

Creditori iscritti:

XXXX

Visti, altresì, gli atti di cui all'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n.**

367/2016 promossa da:

XXXX

nei confronti di:

XXXX

Creditori iscritti:

XXXX

Riunita alla procedura esecutiva 904/2014 con provvedimento del GE,
Dott.ssa Paola Zampieri del 25/7/2016;

DISPONE

la vendita senza incanto **con modalità telematica sincrona mista** tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO A): R.G.E. N. 904/2014 – Perizia Geometra Claudio Crovo del 23/11/2015, ed ivi individuato come lotto 1),

costituito da:

Appartamento sito in Genova (GE) frazione Sampierdarena, Corso Belvedere 38, **composto da:** ingresso, due corridoi-disimpegno, due bagni, cucina, due camere, sala, soggiorno, cucinino con annessa dispensa, tre poggiali, che costituiscono all'attualità la composizione complessiva delle due unità originarie costituite dall'interno 13 (mappale originario 753/13) e interno 14 (mappale originario 753/14).

Dati catastali immobile: Comune di Genova, Sezione SAM, foglio 38, mappale 753, subalterno 41, zona censuaria 3, Corso Belvedere 38 – 3° piano, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita catastale € 743,70.

Regolarità edilizia: sussistono difformità; leggere perizia.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dalla proprietà;

Prezzo di stima: € 177.012,56 (centosettantasettemiladodici/56);

Prezzo base: € 132.759,42

(centotrentaduemilasettecentocinquantanove/42);

Offerta minima: € 99.569,57

(novantanovemilacinquantesessantannove/57);

Cauzione = 10% del prezzo offerto;

Deposito Spese presunte = 15% del prezzo offerto;

Termine per il saldo prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione.

Rilancio minimo: € 1.000,00.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto **Geometra Claudio Crovo del 23/11/2015** 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, spese di amministrazione e pesi a qualsiasi titolo gravante sul bene. La perizia è consultabile sul sito www.astegjudiziarie.it.

Lotto B): R.G.E. N. 367/2016 riunita alla Procedura RGE N. 904/2014 – Perizia Geometra Claudio Crovo del 10/01/2017, ed ivi individuato come lotto 1) costituito da:

Box singolo sito in Genova, frazione Sampierdarena, Corso Belvedere 34R, della superficie commerciale di 19,38 mq. (netta 17,04 mq), altezza 2,55 ml, facente parte di edificio realizzato alla fine degli anni 70, realizzato al piano seminterrato dell'edificio, privo di parete laterale – lato ovest – divisoria da altra unità immobiliare, e privo, altresì, della porta di accesso verso il passaggio carrabile condominiale. L'accesso all'immobile avviene a mezzo di percorso carrabile interno che si diparte dall'ingresso posto sul lato a monte di corso Belvedere, 34 R, mentre l'accesso pedonale avviene a mezzo di scala interna dal cortile lato nord dell'edificio.

A confini da Nord in senso orario: con vano intercapedine, vano scale di accesso interno, passaggio carrabile condominiale, box n. 9, sotto il suolo,

Dati catastali immobile: Comune di Genova, Sezione SAM, foglio 38, particella 753, subalterno 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita catastale € 150,13. Indirizzo catastale: Corso Belvedere 34 R interno 10 – piano S1,

Regolarità edilizia: sussistono difformità; leggere perizia.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dalla proprietà;

Prezzo di stima: € 19.982,26

(diciannovemilanovecentottantadue/26);

Prezzo base: € 14.986,70 (quattordicimilanovecentottansei/70);

Offerta minima: € 11.240,02 (undicimiladuecentoquaranta/02);

Cauzione = 10% del prezzo offerto;

Deposito Spese presunte = 15% del prezzo offerto;

Termine per il saldo prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione.

Rilancio minimo: € 250,00.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto **Geometra Claudio Crovo del 10.1.2017** 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, spese di amministrazione e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. La perizia è consultabile sul sito www.astegjudiziarie.it.

Lotto C: R.G.E. N. 367/2016 riunita alla Procedura R.G.E. N. 904/2014 – Perizia Geometra Claudio Crovo del 10/01/2017, ed ivi individuato come lotto 2), costituito da:

Box singolo sito in Genova, frazione Sampierdarena, Corso Belvedere 34R, della superficie commerciale di 17,48 mq. (netta 15,75 mq), altezza 3,06 ml, facente parte di edificio realizzato alla fine degli anni 70, realizzato al piano seminterrato dell'edificio, con accesso libero senza porta di passaggio carrabile condominiale. L'accesso all'immobile avviene a mezzo di percorso carrabile interno che si diparte dall'ingresso posto sul lato a monte di corso Belvedere, 34 R, mentre l'accesso pedonale avviene a mezzo di scala interna dal cortile lato nord dell'edificio.

A confini da Nord in senso orario: con vano intercapedine, cisterna acqua, vano pompa, vano macchine ascensore, passaggio carrabile condominiale, vano scale, sotto il suolo.

Dati catastali immobile: Comune di Genova, Sezione SAM, foglio 38, particella 753, subalterno 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale € 150,13.

Indirizzo catastale: Corso Belvedere 34 R interno 11 – piano S1.

Regolarità edilizia: sussistono difformità; leggere perizia.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dalla proprietà;

Prezzo di stima: € 12.746,86 (dodicimilasettecentoquarantasei/86);

Prezzo base: € 9.560,15 (novemilacinquecentosessanta/15);

Offerta minima: € 7.170,11(settemilacentosettanta/11);

Cauzione = 10% del prezzo offerto;

Deposito Spese presunte = 15% del prezzo offerto;

Termine per il saldo prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione.

Rilancio minimo: € 250,00.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto **Geometra Claudio Crovo del 10.1.2017** 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, spese di amministrazione e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. La perizia è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it.

Lotto D: aggiudicato con asta del 15.12.2017

Lotto E: aggiudicato con asta del 15.12.2017;

La custodia degli immobili sopra indicati (lotti A, B, C) è affidata al delegato Avv. Barbara Zacchini con studio in Genova Via Lanfranconi

5/19 scala destra- tel 010.590905.

N.B. – La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande (CON MODALITA' ORDINARIE o CON MODALITA' TELEMATICA) e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso.

DISPONE CHE

Per ciascuno dei lotti sopra (A, B, C):

Le offerte analogiche (ovvero cartacee) dovranno essere presentate in busta chiusa ed in bollo, previo appuntamento telefonico al numero 010.590905, presso lo studio del sottoscritto, in Genova, Via Lanfranconi 5/19 scala destra, entro le ore 13:00 del giorno 23 novembre 2018.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno 23 novembre 2018**, attraverso il portale del gestore della vendita www.fallcoaste.it secondo le modalità indicate nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Ai sensi dell'art. 572, 3° comma, c.p.c., non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base. In caso di unica offerta inferiore al prezzo base, ma in misura non superiore a un quarto, non si farà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore disponendo una nuova vendita, ovvero qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

La deliberazione sulle offerte (sia analogiche che telematiche), ai

sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **26 novembre 2018 ore 16.00** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, terzo piano, Aula 46.

Le offerte presentate con modalità analogiche (cartacee) saranno aperte alla presenza del professionista delegato e saranno inserite sul portale a cura dello stesso, mentre le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore.

Si raccomanda agli offerenti di partecipare alla deliberazione sulle offerte con le seguenti modalità: di persona presso l'aula 46 del Tribunale di Genova per chi ha presentato offerta analogica (cartacea), tramite il portale del gestore della vendita per coloro che hanno presentato offerta telematica.

Per ciascun lotto: in caso di pluralità di offerte (cartacee o telematiche o in entrambi i casi), sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre un quarto, si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilanci il cui ammontare minimo è stabilito, per ciascun lotto, come sopra indicato.

La gara si svolgerà con modalità "sincrona mista" così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando davanti al Delegato. Il professionista delegato inviterà tutti gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Per ciascun lotto: al termine della gara verrà dichiarata l'aggiudicazione del bene all'offerente che risulterà aver formulato (in via telematica ovvero di persona alla presenza ed alla persona del delegato alla vendita) l'offerta più alta.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato aggiudicherà il lotto al miglior offerente oppure, nel caso di più offerte di pari valore, a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

Ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima fosse inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Lo stesso dicasi per l'ipotesi in cui il prezzo risultante all'esito della gara sia inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state depositate istanze di assegnazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di inadempimento relativo al versamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione depositata sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e art. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

Si avvisa inoltre che, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 comma 5 D. Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente alla banca che ha concesso mutuo fondiario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. 385/1993.

Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.

Genova 18.09.2018

IL DELEGATO
Avv. Barbara Zacchini

Tribunale di Genova

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

VENDITA SINCRONA MISTA DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto in forma **ordinaria (cartacea)**, in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il Suo Studio entro il termine fissato nell'avviso di vendita. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste. Le offerte di acquisto in forma **telematica**, dovranno essere presentate, previa registrazione, attraverso il portale www.fallcoaste.it secondo le modalità indicate nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444/346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.
- 2) Qualunque sia la modalità prescelta per la presentazione dell'offerta la stessa dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni) del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 è una società l'offerta dovrà contenere la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita iva; dovrà contenere, inoltre, le modalità di attribuzione di poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta, oltre ai documenti che comprovino la Legale Rappresentanza ed i poteri di firma. Si precisa che l'offerta, a pena di invalidità deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente, che deve presenziare fisicamente o in collegamento telematico all'apertura delle buste ai fini della eventuale gara fra gli offerenti, ovvero a mezzo di avvocato, munito di procura ad hoc, il quale potrà, a termini del combinato disposto del comma 1 art. 571 e dell'ultimo comma art. 579 c.p.c., fare anche offerte per persona da nominare. Non potrà essere ammessa offerta presentata tramite mandatario

- munito di procura speciale.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **N.B.: in caso di più lotti, le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto.**
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta.
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
 - e) copia fotostatica di un proprio documento di identità in corso di validità;
 - f) per le offerte presentate con **modalità telematica** dovrà essere indicato altresì l'IBAN e l'intestazione del conto corrente sul quale provvedere, in caso di mancata aggiudicazione, alle restituzione degli importi versati a titolo di cauzione e di spese (al netto delle commissioni bancarie sul bonifico).
- 3) Modalità deposito cauzione e anticipazione spese**
- In caso di presentazione dell'offerta con **modalità cartacea** all'offerta dovranno essere allegati:
- a) un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
 - b) un assegno circolare intestato alla Procedura di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.
- In caso di presentazione dell'offerta con **modalità telematica** la cauzione e l'anticipazione delle spese dovranno essere versati esclusivamente a mezzo bonifico bancario e dovranno essere allegati all'offerta:
- a) la contabile del bonifico di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
 - b) la contabile del bonifico di importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.
- Entrambi i bonifici dovranno essere **accreditati entro il giorno feriale precedente a quello fissato per l'esame delle offerte** sul conto corrente del gestore della vendita (**IT69S030691188510000001972** intestato a "Zucchetti Software s.r.l.") Nella causale dei bonifici dovranno essere indicati il nome e cognome (ovvero ragione sociale) dell'offerente, il numero della procedura, il numero del lotto e la causale del versamento (cauzione o anticipo spese).
- 4)** L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III c.p.c.
 - 5)** 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. 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.
 - 6)** In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

CONDIZIONI DELLA 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. 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.
2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.
3. Le spese di vendita comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, ed ogni altro onere fiscale, saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati contestualmente al deposito del decreto di trasferimento in Cancelleria e comunque a semplice richiesta del delegato al netto del fondo (15%) spese già versato. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario anche la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale così come previsto dall'art. 2 numero 7 del D.M. 227/2015. Sarà altresì posto a carico dell'aggiudicatario/assegnatario tutto quanto eventualmente previsto dalla normativa vigente ivi compreso ogni onere fiscale derivante dalla vendita.
4. 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:

1. Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c;
2. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito www.astegiudiziarie.it, a cura del Delegato e a spese del creditore precedente;
3. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato nella Delega, 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;

Il testo dell'inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria 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 giudice e del numero della procedura, senza indicazione del 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 sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita, e a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Per maggiori informazioni rivolgersi presso lo studio del delegato **Avv. Barbara Zacchini**, sito in Genova Via Lanfranconi 5/19 scala destra, previo appuntamento da fissare al numero 010 – 010590905 (sono escluse le informazioni telefoniche).

IL DELEGATO
Avv. Barbara Zacchini