



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare

**R.G.E. N. 835/2016**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. Andrea Castello, con studio in Genova,  
Via Assarotti n. 3/3

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

Descrizione dell'immobile

**LOTTO 1**

Nel Comune di **Genova (GE)**, facente parte della casa di civile abitazione distinta con il numero 48 di Corso Ugo Bassi, 100% della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso negozio sito in Corso Ugo Bassi n. 32/R, posta al piano terra, composta da locale ingresso, disimpegno, bagno e retro, della superficie commerciale lorda di circa mq. 98.

Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Genova con la sezione GEC, foglio 6, particella 147, subalterno 3, Corso Ugo Bassi n. 32/R, piano: T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza: 65 mq., rendita catastale Euro 1.433,43.

Confini

L'unità immobiliare confina: a nord con distacco, ad est con il civ. 34/R di Corso Ugo Bassi, a sud con Corso Ugo Bassi, a ovest con il civ. 30/R di Via Ugo Bassi.



TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**LOTTO 2**

Nel Comune di **Genova (GE)**, facente parte della casa di civile abitazione distinta con il numero 48 di Corso Ugo Bassi, 100% della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso negozio sito in Corso Ugo Bassi n. 34/R, posta al piano terra, composta da locale ingresso, locale retro e bagno, della superficie commerciale lorda di circa mq. 59.

*Dati catastali*

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Genova con la sezione GEC, foglio 6, particella 147, subalterno 4, Corso Ugo Bassi n. 34/R, piano: T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza: 37 mq., rendita catastale Euro 949,71.

*Confini*

L'unità immobiliare confina: a nord con distacco, ad est con il civ. 36/R di Corso Ugo Bassi, a sud con Corso Ugo Bassi, a ovest con il civ. 32/R di Via Ugo Bassi.

**LOTTO 3**

Nel Comune di **Genova (GE)**, 100% della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso magazzino con accesso da Via Bombrini n. 45/D (facente parte del condominio "Il Diamante", località Fiumara), posta al piano terra, della superficie commerciale lorda di circa mq. 29.

*Dati catastali*

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Genova con la sezione SAM, foglio 45, particella 1108, subalterno 175, Via Bombrini, piano: T, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza: 24 mq., rendita catastale Euro 80,57.

*Confini*



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'unità immobiliare confina: a nord e ad est con u.i.u. censita con sub. 100, a sud con area comune identificata con sub. 101 e ad ovest con u.i.u. sub. 109, tutti del foglio 45 particella 1108.

### **LOTTO 4**

Nel Comune di **Genova (GE)**, nell'edificio distinto con il numero civico dieci (10) di Via Edoardo Garrone, 100% della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso di civile abitazione segnata con il numero interno due (2), posta al piano primo, composta da ingressino, soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio (superficie commerciale lorda: mq. 63 circa), loggia (superficie lorda mq. 15 circa), giardino con accesso carrabile (superficie lorda: mq. 265 circa), con annessi cantina al piano terra (superficie lorda: mq. 7 circa) e posto auto antistante l'accesso del giardino (superficie lorda: mq. 11 circa), per una superficie commerciale totale di mq. 91 circa.

### *Dati catastali*

Le unità immobiliari risultano censiti al Catasto dei Fabbricati di Genova, l'appartamento alla sezione SQ, foglio 10, particella 858, subalterno 8, Via Edoardo Garrone, piano: 1, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 2, consistenza: 4 vani, rendita catastale Euro 609,42; il posto auto alla sezione SQ, foglio 10, particella 858, subalterno 29, Via Edoardo Garrone, piano: T, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza: 11 mq, rendita catastale Euro 43,18.

### *Confini*

L'appartamento confina: a nord con distacco ed il giardino con Via Edoardo Garrone (ex Via Santuario Ns. Signora della Guardia), ad est con distacco, a sud con il vano scala



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ed il sub. 7 della sez. SQ, foglio 10, particella 858, ad ovest con atri condominiali e posti auto. La cantina confina a nord ed ovest con intercapedine, ad est con il sub. 4, a sud con il sub. 12 ed il corridoio di accesso. Il posto auto confina a nord con il sub. 30 della sez. SQ, foglio 10, particella 858, ad est con il giardino dell'appartamento (interno 2 civ. 10), a sud con il sub. 28 e ad ovest con il sub. 1 (viale di accesso).

### **Stato di possesso dei beni**

Allo stato tutti i lotti sono nella disponibilità della parte esecutata. Per essi è stato emesso ordine di liberazione in data 28/03/2018.

### **Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale**

I lotti 1, 2 e 4 risultano regolari; sono state riscontrate, invece, difformità edilizie con riferimento al lotto 3. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'ufficio Ing. Stefano Bergamini del 20/11/2017, che si intende parte integrante della presente vendita, anche per tutto ciò concerne la regolarità edilizia e l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita, e di cui **gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.** La relazione di stima è disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e del Tribunale di Genova unitamente alla delega di vendita, nonché presso lo studio del delegato, il quale potrà fornire maggiori informazioni.

### **Certificazione energetica**

Per il fabbricato di cui al lotto 1, la prestazione energetica globale si classifica in Classe G (EP 160,89 Kwh/m<sup>2</sup> anno); quella del lotto 2, in Classe G (EP 394,67 Kwh/m<sup>2</sup> anno); quella del lotto 4, in Classe G (EP 190,09 Kwh/m<sup>2</sup> anno).



TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi alla vendita senza incanto con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA, con la possibilità pertanto per gli offerenti, a loro scelta, di procedere a presentare offerte e cauzioni sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- che, tuttavia, **con ordine di servizio n. 11/2018 del 19 luglio 2018**, il Tribunale di Genova, Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha deciso di autorizzare in via cartacea, tra l'altro, le aste fissate entro il 31/12/2018 che riguardino più di tre lotti;
- che, per quanto sopra, la vendita senza incanto dei lotti suddetti, essendo in numero di 4, deve essere effettuata al momento unicamente con modalità cartacea;

AVVISA

che il giorno **8 novembre 2018**, alle ore **15,30** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, piano III, aula 44, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto degli immobili pignorati come sopra identificati, ai seguenti prezzi:

LOTTO	PREZZO BASE	PREZZO MINIMO	RILANCI
1	49.000,00	36.750,00	1.000,00
2	44.250,00	33.188,00	1.000,00
3	7.500,00	5.625,00	500,00
4	166.600,00	124.950,00	2.000,00



TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO**  
**SECONDO LA MODALITÀ' CARTACEA**

**COME PARTECIPARE ALLA VENDITA**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato entro le ore 12,00 del giorno **7/11/2018** (previo appuntamento).

- **COME PRESENTARE L'OFFERTA.** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del Professionista delegato e la data della vendita).

- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.** L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

1) le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere invece il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la



TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. 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;

2) i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

4) il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

- All'offerta dovranno essere allegati copia del documento di riconoscimento valido e non scaduto del firmatario dell'offerta ed un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Proc. Esec. Imm. Trib. GE 835/2016", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, escluso ogni pagamento in forma telematica.

- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL



TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- L'offerta presentata è irrevocabile.

**COME PARTECIPARE ALLA GARA**

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di Procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **8 novembre 2018**, ore **15,30** presso Tribunale di Genova (Piazza Portoria n. 1), piano III, aula 44, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- **OFFERTE VALIDE**. Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a:
  - Euro **36.750,00** per il lotto 1,
  - Euro **33.188,00** per il lotto 2,





TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- Euro **5.625,00** per il lotto 3, e

- Euro **124.950,00** per il lotto 4,

presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- OFFERTE INEFFICACI. Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a:

- Euro **36.750,00** per il lotto 1,

- Euro **33.188,00** per il lotto 2,

- Euro **5.625,00** per il lotto 3, e

- Euro **124.950,00** per il lotto 4,

o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA. Se l'unica offerta è pari o superiore a:

- Euro **49.000,00** per il lotto 1,

- Euro **44.250,00** per il lotto 2,

- Euro **7.500,00** per il lotto 3, e

- Euro **166.600,00** per il lotto 4,



TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra:

- Euro **49.000,00** ed Euro **36.750,00** per il lotto 1,
- Euro **44.250,00** ed Euro **33.188,00** per il lotto 2,
- Euro **7.500,00** ed Euro **5.625,00** per il lotto 3,
- Euro **166.600,00** ed euro **124.950,00** per il lotto 4,

l'offerta è accolta salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione; 2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE. Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a:

- Euro **36.750,00** per il lotto 1,
- Euro **33.188,00** per il lotto 2,
- Euro **5.625,00** per il lotto 3, e
- Euro **124.950,00** per il lotto 4,



TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari a:

- Euro **1.000,00** per il lotto 1,
  - Euro **1.0000,00** per il lotto 2,
  - Euro **500,00** per il lotto 3, e
  - Euro **2.000,00** per il lotto 4.
- IN CASO DI AGGIUDICAZIONE. L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto. Termine non prorogabile.

\*\*\*\*\*

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

- In fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
  - maggior importo del prezzo offerto;
  - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
  - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
  - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- Il professionista incaricato della vendita si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme eventualmente versate dai partecipanti e/o aggiudicatari. Il professionista delegato si riserva altresì la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati.
- L'importo del bollo versato non può essere restituito.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA, ipotecaria e catastale nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00
  - Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00;
  - Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00; il tutto oltre IVA (22%) e c.p.a. (4%).
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa (salvo il suddetto termine massimo di 120 giorni).
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.; 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se e 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.

- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti e se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile aggiudicato sarà liberato a cura del **Custode giudiziario**, con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario medesimo.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

- Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

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

\*\*\*\*\*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera



TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione VII Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

di ricerca del sito: <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: SOVEMO S.r.l.** – Corso Europa n. 137 – Genova, tel. 010/5299252, indirizzo di posta elettronica: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) o [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com).

**PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaogginotizie.it](http://www.genovaogginotizie.it) e sui siti gestiti dalla Manzoni & C. spa ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)) nonché sul sito internet del Tribunale di Genova.

.\*\*\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Genova, li 10 settembre 2018

Professionista Delegato