

# **TRIBUNALE DI GENOVA**

## **AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

**Esecuzione Immobiliare n. 371/2017 + 385/2017 .**

### **I ESPERIMENTO DI VENDITA.**

La sottoscritta Rag. Georgia Falcone, iscritta all'Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili provincia di Genova delegata dal Giudice dell' Esecuzione, Dott. Daniele Bianchi , al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 371/2017+385/2017 promossa dal Condominio di Via Bosena 13 -15, del comune di Rapallo (Genova) e dalla Banca Intesa San Paolo Group Service S.c.p.a ,

### **AVVISA**

che il giorno 14 Dicembre 2018 alle ore 16,30 presso Sala delle Udienze del Tribunale di Genova , aula 44 del terzo piano, avrà luogo la vendita **con modalità di offerte solo cartacee ( in applicazione dello “Ordine di servizio” emesso dalla Dott.ssa Ada Lucca in data 19/07/2018 , nel quale si autorizzano i delegati allo svolgimento delle aste con metodo cartaceo nel caso di procedure esecutive immobiliari che rechino più di tre lotti )** , dei seguenti beni immobiliari :

#### **LOTTO 1 :**

**Quota pari alla piena proprietà dell' immobile sito nel Comune di Rapallo (Genova) Via Bosena civico n. 13 interno 5, primo piano, censito al Catasto Fabbricati Comune di Rapallo (Genova), Foglio 21, Particella 1658 , Subalterno 59 , categoria A/3 , classe 5, vani 4.5 , Rendita catastale Euro 720,46, metri quadrati 78 e composto da ingresso , soggiorno con angolo cottura , due camere, bagno e corridoio oltre a giardino al piano e posto auto scoperto contrassegnato col numero 2 .**

**Attestato di Prestazione Energetica numero 072018109 .**

**L ' immobile risulta libero .**

**PREZZO BASE D'ASTA EURO 117.000,00 ( Centodiciassettemilaeuro / 00 ) .**

**Offerta minima accettabile Euro 87.750,00 .( Ottantasettemilasettecentocinquantaeuro/ 00 )**

**Aumento minimo in caso di gara Euro 2.000,00**

**Il tutto meglio descritto nella perizia tecnica del CTU .**

## **LOTTO 2 :**

Quota pari alla piena proprietà dell' immobile sito nel Comune di Rapallo (Genova) Via Bosena civico n. 13 interno 14, terzo piano, censito al Catasto Fabbricati Comune di Rapallo (Genova), Foglio 21, Particella 1658 , Subalterno 68 , categoria A/3 , classe 5, vani 6 , Rendita catastale Euro 960,61 metri quadrati 90 e composto da ingresso , un soggiorno , due camere, una cucina, un bagno , un corridoio , due terrazzi e comprensivo di una cantina situata al piano terreno ed un posto auto scoperto contrassegnato col numero 4 .

Attestato di Prestazione Energetica numero 072018167 .

Le difformità catastali indicate nell' elaborato peritale sono “sanabili tramite pratica amministrativa e catastali a costi stimati di circa Euro 600,00 .”

L' immobile risulta momentaneamente locato, ma il custode So.ve.mo srl ha già depositato istanza di sfratto per morosità per la liberazione dello stesso .

**PREZZO BASE D'ASTA EURO 131.000,00 ( Centotrentunomilaeuro/00 ) .**

**Offerta minima accettabile Euro 98.250,00 ( Novantottomiladuecentocinquantaeuro/00 ) .**

**Aumento minimo in caso di gara Euro 2.000,00**

**Il tutto meglio descritto nella perizia tecnica del CTU .**

## **LOTTO 3 :**

Quota pari alla piena proprietà dell' immobile sito nel Comune di Rapallo (Genova) Via Bosena civico n. 13 interno 17, quarto piano, censito al Catasto Fabbricati Comune di Rapallo (Genova), Foglio 21, Particella 1658, Subalterno 71, categoria C/ 2, classe 4, Rendita catastale Euro 318,91 metri quadrati 65 e costituito da vano unico tipo mansarda e ampio terrazzo al piano .

Le difformità catastali indicate nell' elaborato peritale sono “ sanabili tramite pratica amministrativa e catastali a costi stimati di circa euro 600,00 .”

L ' immobile risulta libero .

**PREZZO BASE D'ASTA EURO 47.000,00 ( Quarantasettemilaeuro/00 ) .**

**Offerta minima accettabile Euro 35.250,00 .( Trentacinquemiladuecentocinquantaeuro/00 )**

**Aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00**

**Il tutto meglio descritto nella perizia tecnica del CTU .**

#### **LOTTO 4 :**

**Quota pari alla piena proprietà dell' immobile sito nel Comune di Rapallo (Genova) Via Bosena posto auto contrassegnato dal numero 3, censito al Catasto Fabbricati Comune di Rapallo ( Ge ), Foglio 21, Particella 1658, Subalterno 76, categoria C/ 6, classe 1, Rendita catastale Euro 40,80 .**

**L' immobile risulta libero .**

**PREZZO BASE D'ASTA EURO 13.500,00 ( Tredicimilacinquecentoeuro/00 ) .**

**Offerta minima accettabile Euro 10.125,00 .( diecimilacentovecinciquaeuro/00)**

**Aumento minimo in caso di gara Euro 1.000,00**

**Il tutto meglio descritto nella perizia tecnica del CTU .**

#### **Si precisa :**

- che gli interessati, al fine di acquisire informazioni dettagliate sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente Avviso di Vendita, il disciplinare di gara, le condizioni generali di vendita, il modello di presentazione delle offerte, nonché le perizie di stima sul “ Portale delle vendite pubbliche ”ed sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) .;
- che i lotti oggetto della presente vendita potranno essere visionati gratuitamente contattando il custode, ossia So.ve.mo srl telefonando al numero 010/5299253 ;
- che la partecipazione alla suddetta procedura implica la previa accettazione integrale del presente Avviso di vendita, del disciplinare di gara, le condizioni generali di vendita .

I lotti sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta dal perito d' Ufficio Arch.Anna Sessarego , e tale perizia si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

La modalità di presentazione delle offerte , le disposizioni di vendita e le modalità di pubblicazione di seguito elencate sono parte integrante del presente Avviso di Vendita, e ogni offerente ha l'obbligo di prenderne visione .

**Si precisa che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere erogato ad agenzie immobiliari .**

Ulteriori informazioni potranno essere fornite da :

- **STUDIO FALCONE GEORGIA - Delegata alla vendita .**

Telefono 010-501539, e mail [georgia.falcone@mail.com](mailto:georgia.falcone@mail.com)

- **SO.VE.MO SRL .- CUSTODE – preposto per visionare l’immobile .**

Telefono 010 / 52 99 253 , e mail : [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com)

.....

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE .**

**Offerta in forma cartacea .**

Le offerte di acquisto, ai sensi dell’art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa, senza alcuna indicazione o segno distintivo, entro le ore 13 del giorno 13 Dicembre 2018 presso lo Studio della Rag. Georgia Falcone, in Genova ,Via Giovanni Torti 25/1 p.t.,cap 16143 .

Si precisa che le offerte devono essere divise per corrispondenti lotti di riferimento .

La busta deve contenere :

- 1) La domanda di partecipazione, con il bollo Euro 16,00 deve specificare il Lotto per il quale viene presentata l’offerta , ed indicare i seguenti dati :
  - cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l’immobile;
  - lo stato civile dell’offerente e, se è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale ;
  - nell’ipotesi in cui l’offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita IVA o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all’offerente in udienza ;
  - la dichiarazione che l’offerente ha residenza nel circondario del Tribunale di Genova o l’elezione di domicilio in Genova ;
  - l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta indicato, a pena di esclusione ;
  - la sottoscrizione dell’offerta da parte di tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
  - i dati identificativi del bene ;
  - il termine ed il metodo di versamento del saldo prezzo ( in mancanza di indicazione del termine si intende che esso sia di 60 giorni dall’aggiudicazione, e se il termine dato appare

superiore a 60 giorni l'offerta non viene ammessa alla gara ) ;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ;
- 2) Un assegno circolare, non trasferibile, intestato a " Esecuzione Immobiliare 371/2017 ", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il quale sarà restituito immediatamente in caso di mancata aggiudicazione ;
  - 3) assegno circolare , non trasferibile , intestato a " Esecuzione Immobiliare 371/2017 ", di importo pari al 15% a titolo di acconto spese , il quale sarà restituito in caso di mancata aggiudicazione ;
  - 3) la fotocopia di un documento di identificazione valido e del tesserino di codice fiscale .

L'offerente deve essere personalmente presente alla apertura buste oppure essere rappresentato da un avvocato tramite procura legale .

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571 comma 3 c.p.c. .

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'Avviso di Vendita o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi indicati .

Si precisa che la perizia di stima è parte integrante del presente Avviso di Vendita e che ciascun partecipante alla gara di vendita ha l'obbligo di **prendere preventiva, integrale ed accurata visione sia del presente Avviso di Vendita** ( comprendente il disciplinare di gara, le modalità di presentazione delle offerte, nonché delle disposizioni generali di vendita) **che della relazione peritale e del Certificato di Attestazione Energetica** .

**Il trattamento dei dati personali degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo n. 196/03 .**

### **DISPOSIZIONI DI VENDITA.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente Avviso di Vendita sarà accolta . Nel caso in cui il prezzo offerto fosse inferiore rispetto al prezzo base , ma non inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito in Avviso di Vendita , il Delegato potrà procedere all' aggiudicazione, a meno che non ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo migliore e superiore in sede di nuova vendita , ex articolo 572 c.p.c .

Ogni offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e qualora un offerente non compaia il giorno fissato per la vendita si potrà comunque procedere alla aggiudicazione al maggior offerente o ad egli stesso, nel caso fosse l'unica offerta presentata o valida .

In caso di pluralità di offerte valide , si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti sulla base dell' offerta più alta, ai sensi dell' articolo 573 c.p.c. .

Se nessun offerente volesse aderire alla gara proposta dal Delegato si disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, qualora le offerte fossero tutte di pari valore, l'aggiudicazione del bene andrà al soggetto che per primo ha presentato la busta contenente l'offerta .

Qualora il Delegato valuti che una successiva udienza di vendita possa conseguire un prezzo maggiore delle offerte ricevute, allora non aggiudicherà il bene e fisserà una nuova asta .

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti ed inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi .

**Per ogni lotto , in caso di pluralità di offerte, avrà luogo la corrispondente gara .**

Il professionista inviterà a formalizzare il rilancio entro 60 secondi da ogni precedente rilancio .

Il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato in rilancio l' offerta maggiore .

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal Delegato .

Il pagamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione. In caso di inadempimento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione, già depositata sul conto corrente intestato alla procedura, sarà trattenuta ai sensi dell' articolo 587 c.p.c. .

Se nella successiva asta, il prezzo di vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore al prezzo di aggiudicazione del precedente incanto, il soggetto inadempiente sarà obbligato al pagamento della differenza .

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario .

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le eventuali iscrizioni di ipoteche e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura .

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente Avviso di Vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, delle modalità di presentazione delle offerte, nonché delle disposizioni generali di vendita .

La vendita di ogni immobile è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sul bene acquistato, successivamente all'aggiudicazione .

**Si precisa che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere erogato ad agenzie immobiliari .**

## **MODALITA' DI PUBBLICAZIONE .**

Il presente Avviso di Vendita sarà pubblicato sul sito del Ministero di Giustizia “ Portale delle vendite pubbliche” almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e/o della data della udienza di vendita, correlato unitamente degli allegati obbligatori, ossia la perizia di stima (oscurata dei dati sensibili), l’ordinanza di vendita, la Certificazione Energetica e le fotografie .

Il presente Avviso di Vendita sarà reso pubblico nelle forme previste dall’art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà affisso per tre giorni continui nell’Albo del Tribunale di Genova .

Le pubblicità saranno effettuate nei siti internet di seguito elencati :

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), e [www.Genova.oggiotizie.it](http://www.Genova.oggiotizie.it) e sui siti gestiti da A.Manzoni Spa ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) , e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) .

Si precisa che il Tribunale di Genova non si avvale di intermediari immobiliari .

Ulteriori informazioni potranno essere fornite da :

- **STUDIO FALCONE GEORGIA - Delegata alla vendita.**

Via Giovanni Torti 25/1 , 16143 Genova .

Telefono 010 / 50 15 39 .

E mail : [georgia.falcone@mail.com](mailto:georgia.falcone@mail.com) .

- **SO.VE.MO SRL - CUSTODE – preposto per visionare gli immobili .**

Telefono 010 / 52 99 253 .

E mail : [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com)

Genova , 18/10/2018 .

Il Delegato

.....

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

---

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE .**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in forma cartacea , presso lo studio della Delegata alla Vendita ,  
Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Delegato, Rag.Georgia Falcone , entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'udienza di vendita, così come indicato in Avviso di Vendita . La Delegata provvederà ad annotare sulla busta le generalità di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. .

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

L'offerta dovrà contenere :

- il nome ed il cognome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile 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 ed 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 c.p.c. ;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta , a pena di inefficacia dell'offerta ;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ;
- all' offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché :
  - 1) un assegno circolare non trasferibile intestato a “ Esecuzione Immobiliare 371/2017”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione ;
  - 2) un assegno circolare non trasferibile intestato a “ Esecuzione Immobiliare 371/2017” a titolo di anticipazione sulle spese dell'importo pari al 15% del prezzo offerto ;
- L'aggiudicatario, entro sessanta giorni dall'incanto, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito presso lo Studio del professionista delegato, di un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura , contenente la residua somma ;
- 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. ;
- in caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente



aggiudicato a chi avrà effettuato l'ultima offerta maggiore ;

- nel caso che venga disposto l'incanto, l'offerente che non si avvalga della facoltà di revocare la propria offerta, è tenuto a partecipare all'incanto, a pena della perdita di un decimo della cauzione ai sensi dell'art. 580 c.p.c.

### **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 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 .

Ogni immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni di ipoteche e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura .

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

**Si precisa che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere erogato ad agenzie immobiliari .**

### **PUBBLICITA'.**

Il presente avviso sarà reso pubblico nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà affisso per tre giorni continui nell'Albo del Tribunale di Genova ; inoltre, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e/o della data della udienza di vendita , sarà, unitamente a copia della relazione di stima, inserito nel “ Portale delle vendite pubbliche ” oltre che pubblicato sui seguenti siti internet :

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), e [www.Genova.oggi notizie.it](http://www.Genova.oggi notizie.it) e sui siti gestiti da A.Manzoni Spa ossia [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) , e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) .

Maggiori informazioni potranno essere fornite da :

**-- STUDIO FALCONE GEORGIA -- PROFESSIONISTA DELEGATA ALLA VENDITA .**

Via Giovanni Torti 25/1 , 16143 Genova .

Telefono 010 / 50 15 39.

**-- SOVEMO S . R . L . -- CUSTODE -- CONTATTARE PER VISITE .**

Corso Europa 139, 16121 Genova –

Tel. 010/52 99 253 .

E Mail : [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com)

.....