



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

IV° AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 83/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE HA DELEGATO le operazioni di vendita al professionista Dott. Vittorio Bini con studio in Via D. Fiasella 3/12 DISPONENDO di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto. Ordinando la pubblicità del seguente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul portale www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it e www.genovaoggiotizie.it, sul sito internet del Tribunale di Genova e sui siti gestiti dalla Manzoni & C. S.p.a. ovvero www.immobiliare.it, www.entietribunali.it e www.genova.repubblica.it.

Vendita unità immobiliari nello specifico box siti a Genova, in Via Monaco Simone nn. Civici 10/G e 10/H.

LOTTO PRIMO: Box n. 01- civ. 10 G – P. T. – sub. 1

piena proprietà dell'U.I. ad uso autorimessa posta al piano terra contrassegnata con il n. 1 avente accesso dal civ. n. 10G.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 15, Mappale 1599, Sub. 1, z.c. 5, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 18, Rendita Euro 145,02.

Stato di possesso: risulta libero.

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub. 2, e quindi, continuando in senso orario, a sud- est con corsia condominiale di manovra, a sud- ovest e nord – ovest con terrapieno.

Prezzo base all'asta: Euro 10.400,00

LOTTO SECONDO: Box n. 02 – civ. 10 G – P.T. – sub. 2

piena proprietà dell'U.I. ad uso autorimessa posta al piano terra contrassegnata con il n. 2 avente accesso dal civ. n. 10G.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 15, Mappale 1599, Sub. 2, z.c. 5, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 18, Rendita Euro 145,02.

Stato di possesso: risulta occupato senza titolo con corresponsione di un'indennità di occupazione.



Confini: a nord-est con l'autorimessa sub. 3, e quindi, continuando in senso orario, a sud- est con corsia condominiale di manovra, a sud- ovest con l'autorimessa sub. 1 e nord – ovest con terrapieno.

Prezzo base all'asta: Euro 10.400,00

LOTTO SETTIMO: Box n. 07 – civ. 10 G – P.T. – sub. 7

piena proprietà dell'U.I. ad uso autorimessa posta al piano terra contrassegnata con il n. 7 avente accesso dal civ. n. 10G.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 15, Mappale 1599, Sub. 7, z.c. 5, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 18, Rendita Euro 145,02.

Stato di possesso: sono in corso le operazioni di liberazione a cura del Custode giudiziario So.ve.mo.

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub. 8, e quindi, continuando in senso orario, a sud- est con corsia condominiale di manovra, a sud- ovest con l'autorimessa sub. 6 e nord – ovest con terrapieno.

Prezzo base all'asta: Euro 10.400,00

LOTTO DECIMO: Box n. 10 – civ. 10 G – P.T. – sub. 10

piena proprietà dell'U.I. ad uso autorimessa posta al piano terra contrassegnata con il n. 10 avente accesso dal civ. n. 10G.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 15, Mappale 1599, Sub. 10, z.c. 5, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 17, Rendita Euro 136,96.

Stato di possesso: sono in corso le operazioni di liberazione a cura del Custode giudiziario So.ve.mo.

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub. 11, e quindi, continuando in senso orario, a sud- est con corsia condominiale di manovra, a sud- ovest con l'autorimessa sub. 9 e nord – ovest con terrapieno.

Prezzo base all'asta: Euro 9.900,00

LOTTO UNDICESIMO: Box n. 11 – civ. 10 G – P.T. – sub. 11

piena proprietà dell'U.I. ad uso autorimessa posta al piano terra contrassegnata con il n. 11 avente accesso dal civ. n. 10G.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 15, Mappale 1599, Sub. 11, z.c. 5, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 17, Rendita Euro 136,96.

Stato di possesso: sono in corso le operazioni di liberazione a cura del Custode giudiziario So.ve.mo.



Confini: a nord-est con l'autorimessa sub. 12, e quindi, continuando in senso orario, a sud- est con corsia condominiale di manovra, a sud- ovest con l'autorimessa sub. 10 e nord – ovest con terrapieno.

Prezzo base all'asta: Euro 9.900,00

LOTTO QUATTORDICESIMO: Box n. 18 – civ. 10 – P.T. – sub.18

piena proprietà dell'U.I. ad uso autorimessa posta al piano terra contrassegnata con il n. 18 avente accesso dal civ. n. 10G.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 15, Mappale 1599, Sub. 18, z.c. 5, p. T, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 18, sup. catastale mq 20, Rendita Euro 145,02.

Stato di possesso: risulta occupato dall'esecutato.

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub. 17, e quindi, continuando in senso orario, a sud- est con terrapieno, a sud- ovest con l'autorimessa sub. 19 e nord – ovest con corsia condominiale di manovra.

Prezzo base all'asta: Euro 10.400,00

LOTTO QUINDICESIMO: Box n. 19 – civ. 10 G – P.T. – sub. 19

piena proprietà dell'U.I. ad uso autorimessa posta al piano terra contrassegnata con il n. 19 avente accesso dal civ. n. 10G.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 15, Mappale 1599, Sub. 19, z.c. 5, p. T, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 18, sup. catastale mq 20, Rendita Euro 145,02.

Stato di possesso: risulta occupato dall'esecutato.

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub. 18, e quindi, continuando in senso orario, a sud- est con terrapieno, a sud- ovest con l'autorimessa sub. 20 e nord – ovest con corsia condominiale di manovra.

Prezzo base all'asta: Euro 10.400,00

LOTTO DICIASSETTESIMO: Box n. 27 – civ. 10 G – P.T. – sub. 26

piena proprietà dell'U.I. ad uso autorimessa posta al piano terra contrassegnata con il n. 26 avente accesso dal civ. n. 10G.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 15, Mappale 1599, Sub. 26, z.c. 5, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 22, Rendita Euro 177,25.

Stato di possesso: sono in corso le operazioni di liberazione a cura del Custode giudiziario So.ve.mo.

Confini: a nord-est con l'autorimessa sub. 24 e intercapedine per uscita di sicurezza, e quindi, continuando in senso orario, a sud-est con Via Monaco Simone, a sud-ovest con corsia condominiale di manovra e nord – ovest con l'autorimessa sub. 25.



Prezzo base all'asta: Euro 10.400,00

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima datata 14/06/2018 a firma dell'esperto Dott. Arch. Stefano Galati, pubblicata 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.

La Custodia dell'immobile è affidata alla SO.VE.MO. S.r.l. – quale Istituto per le vendite Giudiziarie autorizzato ex art.534 c.p.c. - con sede a Genova, C.so Europa 139, tel. 010/5299252 -www.sovemo.com – e-mail immobiliare@sovemo.com, a cui occorrerà rivolgersi per informazioni e visite dell'immobile.

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA SENZA INCANTO;

AVVISA che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **Giovedì 21 novembre 2019 alle ore 15:30** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, terzo piano, aula 44.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori al 25 % del prezzo base (come da condizioni sotto riportate).

REGOLAMENTO PER 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 20/11/2019 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; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **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, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali 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); 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.
- All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Tribunale di Genova - RGE 83/2017", 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, nonché un assegno circolare sempre intestato al "Tribunale di Genova - RGE 83/2017" pari la 15% del valore offerto, a titolo di fondo spese; 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 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 l'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 21/11/2019, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, terzo piano, aula 44, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori, rispettivamente per ogni lotto a:

	Prezzo base	Offerta minima
lotto 1	10.400,00	7.800,00
lotto 2	10.400,00	7.800,00
lotto 7	10.400,00	7.800,00
lotto 10	9.900,00	7.425,00
lotto 11	9.900,00	7.425,00
lotto 14	10.400,00	7.800,00
lotto 15	10.400,00	7.800,00
lotto 17	10.400,00	7.800,00

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 quanto indicato nella tabella di cui sopra per ogni singolo lotto, 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 al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se, rispettivamente per ogni lotto, il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE 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 ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora, rispettivamente per ogni lotto, il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima, 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.

Per ogni lotto la misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

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 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;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- 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):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- 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; 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, ne 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 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. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- 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.
- 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 ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

In ogni caso si potrà contattare il **Custode giudiziario SO.VE.MO S.r.l. allo 010/5299252.**

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 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 studio indicato in epigrafe.

Genova, li 30/09/2019

Il Professionista Delegato

Dott. Vittorio Bini