



# **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## **II AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

\* \* \* \* \*

Nella procedure esecutive immobiliari riunite **R.G.E. n.135/2017 + 645/2017** promosse da:

**CONDOMINIO AUTOBOX SERRA**

Avv. Carlo Alberto Canali

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Avv. Andrea Marelli

Contro

**XXX**

Intervenuti

**Fabrizio FASSI**

Avv. Dario Pautassi

**Giovanni SETTEMBRESI**

Avv. Franco Donegà

**Barbara MACCIOCU**

Avv. Franco Donegà

**R.S. SERVICE S.R.L.**

Avv. Bruno Franceschi

**SISTEMI DI SICUREZZA S.R.L.**

Avv. Luca Garbarino

**Ettore DITTA**

Avv. Simona Lucianelli

**Gioacchino DELL'OLIO**

Avv. Emilio Robotti

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**



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

Dott. Danilo Biagi

**JULIET S.P.A. (surrogante/sostituto)**

Avv. Andrea Marelli

**Studio Marcolini e Barsotti Architetti Associati**

Avv. Eugenio Gherardi

\* \* \* \* \*

Il G. E., Dott. Daniele BIANCHI, in data 27.02.2019 ha delegato le operazioni di vendita al professionista, Dott.ssa Carla RICCI, Commercialista – Revisore Contabile, con Studio in Genova, Via Colombo 7/6, tel. 010 0995360, e-mail: [carla.ricci@studioriccige.it](mailto:carla.ricci@studioriccige.it), disponendo procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto

\* \* \* \* \*

**LOTTO UNO**

**Uffici via Serra 7/XX (immobile 1) + residenza collettiva via Serra 7 (immobile 2)**

Residenza collettiva con uffici in Genova, via Serra n.7, di categoria catastale B1 composto da cinque piani fuori terra, avente diciotto camere con bagno e nove alloggi bipiano oltre che aree amministrative e di servizio, avente superficie commerciale complessiva di 1.550 mq

**Immobile 1**

L'immobile è costituito dagli uffici della sede della XXX, è segnato in toponomastica con il numero 7 di via Serra, distinto con il numero di interno xx. L'accesso è situato lungo la creuza privata che connette via Serra con via Peschiera e si articola su due piani, il piano terreno è composto da un ingresso, un terrazzo esterno all'ingresso, due uffici, una reception, un atrio che si apre sul cortile interno (che era di proprietà della XXX ed è stato recentemente trasferita alla società XXX R.G.E.892/2014 congiuntamente all'edificio scolastico Cassini), dove sussistono varie servitù, uscite di sicurezza, vie di fuga e l'accesso alla sottostazione dell'impianto termico (la centrale termica è situata sulla copertura dell'edificio Cassini); il vano scala conduce al piano superiore dove è situato



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

un grande ufficio attualmente suddiviso da un interparete attrezzata (mobile). Dal vano scala si accede al terrazzo praticabile di copertura della residenza.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 111, Zona Censuaria 1, Subalterno XX, Categoria B1 (Collegi e convitti; educandati ricoveri orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme), Classe 2, Consistenza 641 mc., Superficie catastale 199 mq., Rendita 662,10 euro.

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con l'edificio succursale liceo scientifico Cassini;

ad est con la creuza;

a sud con la residenza;

ad ovest con la residenza e il cortile;

sopra con il terrazzo accessibile da un'aula del liceo Cassini, e con lastrico solare;

sotto residenza e terrapieno.

### **Immobile 2**

L'immobile è costituito dal fabbricato della residenza collettiva per studenti della XXX, segnato in toponomastica con il numero 7 di via Serra agli interni XX e XX. L'edificio si articola su quattro piani e gli accessi sono situati lungo la creuza privata che sale dal civico n.7 di via Serra, un accesso al piano terreno e l'altro al primo piano.

Il piano terreno e il primo piano comprendono sette alloggi organizzati su due livelli articolati nel modo seguente: al piano terreno ingresso e zona giorno con angolo cottura, al secondo livello (primo piano) a cui si accede mediante una scaletta interna all'alloggio, la zona notte e il bagno. Sul lato lungo la creuza (ovest) sia al piano terra sia al primo piano si trovano spazi d'uso comune, zona cucina-pranzo, soggiorno e sala di studio; sul lato est del piano terreno un ottavo alloggio situato nel corpo di



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

fabbrica sovrastato da terrazzo, organizzato con zona giorno, zona notte e bagno su unico piano. Ogni alloggio è dotato al piano terreno di un terrazzo esposto a sud con vista sul campo da tennis sottostante.

Il secondo e terzo piano comprendono diciotto camere (doppie e singole) tutte dotate di bagno.

I quattro piani dell'edificio sono collegati tra di loro mediante l'ascensore che conduce anche al terrazzo praticabile della copertura dell'edificio, a cui si accede mediante scala interna dagli uffici della XXX (immobile1).

I primi tre piani sono collegati da una scala che attraversa la parte più antica del fabbricato, mentre l'ultimo piano è accessibile, via scala, solo dal ballatoio situato nel cortile esterno agli uffici della XXX.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova Sezione urbana GEA Foglio 105, Particella 111 – 883, Subalterno XX – XX, Zona Censuaria 1, Categoria B1 (Collegi e convitti; educandati ricoveri orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme), Classe 4, Consistenza 3679 mc., Superficie catastale 1290 mq., Rendita 5510,15 euro.

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con gli uffici della XXX e con il cortile (proprietà XXX);

ad est con la creuza;

a sud il campo da tennis situato sulla copertura dell'autosilos (immobile 5);

ad ovest con il campo da tennis (immobile 6);

sopra cielo;

sotto terrapieno.

### **Stato**

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 7/09/2018, è emerso che gli interni della residenza corrispondono agli interni 6 e 8 (in difformità a quanto riportato nella visura



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

catastale genericamente come via Serra 7).

- All'interno XX, il piano terreno della residenza risultano residenti i profughi della cooperativa Biscione i cui nominativi non sono stati forniti però specificando che uno di essi risulta irreperibile (alloggi XXXX);

Nell'alloggio XX abita la signora XXX, nata il 17/07/1978 a Tier (Albania) che dal 29/03/2011, in comodato gratuito;

- All'interno XX, dove sono ospitati i profughi minorenni non risulta alcun residente.

Risultano due contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate:

- Atto n.12.213 serie 3T, stipulato il 01/11/2014 registrato il 20/11/2014: Contratto di locazione ad uso transitorio (art.1571 e seg. C.C.) tra XXX (locatore) e il "Biscione – Società Cooperativa Sociale Onlus" con sede in Genova, via San Luca 12/20, C.F.: 95003340106, P.I.: 02321800100 (conduttore) di sei alloggi su due piani, contrassegnati dai numeri 101, 102, 104,105,106,107 situati al piano terreno e primo della residenza, ad uso per profughi stranieri maggiorenni per un massimo di tre persone alloggiate in ciascun appartamento (incarico di assistenza ricevuto in via di emergenza dalla prefettura). Canone di locazione 3.240,00 euro mensili. Il canone è stato pignorato dall'Agenzia delle Entrate, (riferito dal Presidente della XXX). Contratto durata dal 1 novembre al 31 dicembre 2014, scaduto e non rinnovato.
- Atto n.8.100 serie 3 stipulato il 01/10/2014 e registrato il 15/10/2014: Convenzione tra XXX e S.A.B.A. Cooperativa Sociale onlus con sede in via T. Invrea 20/22 C.F. e P.I. 01062310105, in cui prendono atto che la Regione Liguria ha individuato nella XXX, in via Serra 7, il Centro Hub regionale per il servizio di prima accoglienza cittadini stranieri minori non accompagnati. La XXX ha messo a disposizione per lo svolgimento del servizio richiesto: il secondo e terzo piano della residenza comprensivo di diciotto camere, per trentadue posti letto: al secondo piano camere 301 – 302 – 303 – 304 – 305 – 306 – 307 – 308 – 309 e al terzo piano le camere 401 – 402 – 403 – 404 – 405 – 406 – 407 – 408 – 409, il cortile, il locale assunzione pasti con frigorifero e microonde, le due



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

lavanderie (ripostiglio), lo spazio comune al primo piano e a rendere fruibili in tempi preconcordati il campo da tennis e gli ampi spazi ricreativi di propria titolarità. Canone corrisposto alla XXX 5.940,00 euro al mese. Il canone è stato pignorato dall' Agenzia delle Entrate, (come riferito dal Presidente XXX). Contratto durata al 31 dicembre 2014, scaduto e non rinnovato.

Entrambi i contratti sono stati prorogati al 31 dicembre 2016 dal CdA della Fondazione; successivamente visto che non è stato più nominato il nuovo CdA (dimissionario) i contratti sono stati prorogati dal Presidente pro-tempore della Fondazione, Francesco De Simone.

Il contratto con il centro accoglienza profughi maggiorenni (Biscione) ha scadenza a dicembre 2018, con l'ipotesi di una sua prosecuzione.

Il progetto di accoglienza dei profughi minorenni (Saba), concordato con la Prefettura di Genova, ha scadenza marzo 2019.

Da un recente aggiornamento del Custode SO.VE.MO. Srl i locali occupati dalle Cooperative "Il Biscione" e "Saba" risultano liberi, mentre è in corso la liberazione dell'unica occupante rimasta.

### **Certificazione Energetica**

A.P.E. redatti dall' Arch. Stefano Lantero, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n.2.457, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.2.152.

### **Immobile 1**

Codice identificativo n. 07201835423, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0277619, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI.nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 282,27 kWh/mq<sup>2</sup>anno.

### **Immobile 2**

Codice identificativo n. 07201835422, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0277601, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EPgI.nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 169,83 kWh/mq<sup>2</sup>anno.



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **LOTTO DUE**

**Ufficio associazione sportiva di Via Serra 7/XX (immobile 3) + spogliatoi (immobile 4) + n°2 campi da tennis (immobili 5 e 6) + n° 9 box in autorimessa Via Serra 3 cancello (immobili da 7 a 15)**

Gruppo di immobili ad uso centro sportivo in Genova via Serra n.7, composto da segreteria, spogliatoi con servizi igienici due campi da tennis e nove box in autorimessa Autobox Serra, aventi superficie commerciale complessiva di 384 mq.

#### **Immibile 3 - la segreteria**

L'immobile, utilizzato come segreteria dell'Associazione tennis, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica in via Serra con il numero 7 distinto con il numero 3 ed è situato al piano terreno. L'accesso è situato lungo la creuza privata che sale da via Serra, nella piazzetta ad ovest di fronte al campo da tennis (immobile 5). E' composto da un ingresso, un bagno, un ripostiglio, un soggiorno e una camera priva di finestre.

#### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 196, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C3 (laboratorio), Classe 9, Consistenza 20 mq., Superficie catastale 29 mq., Rendita 151,84 euro

#### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con il terrapieno su cui si appoggia l'edificio;

ad est con il distacco dalla proprietà dei Padri Assarotti;

a sud la scalinata verso il distacco della proprietà Padri Assarotti e la piazzetta;

ad ovest con la creuza;

sopra appartamento del fabbricato numero 3;

sotto terrapieno.



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **Immobile 4 – gli spogliatoi**

L'immobile, utilizzato come spogliatoi, docce e servizi dell'Associazione tennis, è un fabbricato singolo ad un piano, segnato in toponomastica in via Serra con il numero 7 senza alcun numero civico.

L'accesso è situato lungo la creuza privata che sale da via Serra, nella piazzetta ad ovest di fronte al campo da tennis (immobile 5). E' composto da due spogliatoi, due docce e due bagni.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 121, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C2 (magazzino), Classe 10, Consistenza 29 mq., Superficie catastale 26 mq., Rendita 284,57 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con la segreteria dell'Associazione tennis (immobile 3);

ad est con la piazzetta ad ovest della creuza di fronte al campo da tennis (immobile 5);

a sud con l'accesso alla piazzetta ad ovest della creuza di fronte al campo da tennis (immobile 5);

ad ovest con la creuza;

sopra cielo;

sotto terrapieno.

### **Certificazione Energetica**

APE redatti dall'Arch. Anna Sessarego, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritta nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562.

### **Immobile 3**

Codice identificativo n. 07201834890 e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0272932, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EP<sub>I,nren</sub> (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 124,61 kWh/mq<sup>2</sup>anno.





## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **Immobile 4**

Codice identificativo n. 07201834917, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0272764, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 547,98 kWh/mq<sup>2</sup>an

### **Immobile 5 – Campo da tennis**

L'immobile è il campo da tennis situato sulla copertura del fabbricato della autorimessa semi interrata, segnato in toponomastica in via Serra con il numero 3 cancello situato al terzo piano. L'accesso al campo da tennis è situato lungo la creuza privata che sale da via Serra, sul lato est.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Categoria lastrico solare, Consistenza 138 mq.

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con i terrazzi del piano terreno della residenza studenti (immobile 2);

ad est con la creuza;

a sud con il fabbricato di via Serra 5 e con le aree a giardino circostanti la rampa di accesso ai piani dell'autosilos;

ad ovest il distacco annesso all'edificio numero uno di viale Mojon;

sopra cielo;

sotto autorimessa di via Serra 3 cancello.

### **Immobile 6 – Campo da tennis**

L'immobile è il campo da tennis situato sul terrapieno di distacco tra la residenza del XXX (immobile 2) e il fabbricato di via Mojon 1A, segnato in toponomastica con il numero 7 di via Serra al piano terreno.

La tettoia riportata nei documenti del catasto fabbricati è stata distrutta nel corso dei lavori di



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

costruzione del parcheggio interrato dell'immobile situato a nord all'indirizzo di via Peschiera 11 e non ricostruita.

Il campo da tennis è accessibile sia dalla residenza (immobile 2) sia dal campo da tennis (immobile 5).

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 112, Zona Censuaria 1, Categoria C7 (tettoia), Consistenza 109 mq., Rendita 287,10 euro. Mappali terreni correlati Sezione A, Foglio 69, Particella 30

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con il muro di contenimento dell'immobile di via Peschiera 11;

ad est con il cortile (attualmente proprietà SAIA), con la residenza (immobile 2) e il campo da tennis (immobile 5);

a sud con il giardino di distacco dal fabbricato di via Mojon 1;

ad ovest con il fabbricato di viale Mojon 1A;

sopra cielo;

sotto terrapieno.

### **Stato**

Risulta un contratto di locazione registrato al Centro Sportivo XXX – Associazione sportiva dilettantistica, con sede in Genova via Serra 7/XX C.F.: XXX relativo a:

- I campi sportivi (immobile 5 e immobile 6), con la precisazione che alla XXX permane il diritto di transito attraverso i campi (uscite di sicurezza della residenza);
- I due locali siti in fregio alla creuza di via Serra 7 (immobile 3 e immobile 4)

La locazione ha durata di sei anni a partire dal 1 agosto 2009 e rinnovabile per altri sei, salvo disdetta.

Canone di locazione di 1.200 euro/anno per i primi sei anni, da corrispondere in 100 euro mensili.



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Da un recente aggiornamento del Custode SO.VE.MO. Srl risulta che l'Associazione Sportiva XXX si sia sciolta il 30.11.2018 e la data della disdetta comunicata al locatore sia quella del 01.12.2018. Entro la fine del mese di corrente mese di maggio dovrebbero venire riconsegnate le chiavi dei locali.

### **Immobile n 7 – box in autorimessa**

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato (nono livello).

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 9, Consistenza 33 mq., Superficie catastale 35 mq., Rendita 376,65 euro.

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con il corridoio di distribuzione;

ad est con il box interno XX;

a sud con il muro perimetrale che delimita l'autobox dal giardino pensile;

ad ovest con il box interno XX;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con la rampa di salita al terzo piano.

### **Immobile 8 - box in autorimessa**

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105,



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 10, Consistenza 13 mq.,  
Superficie catastale 14 mq., Rendita 173,22 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con l'intercapedine nel terrapieno;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno XX;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno XX al secondo piano.

### **Immobile 9 - box in autorimessa**

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 10, Consistenza 13 mq., Superficie catastale 15 mq., Rendita 173,22 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno XX;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno XX;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

sotto con il box interno XX al secondo piano.

### **Immobile 10 - box in autorimessa**

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 10, Consistenza 13 mq., Superficie catastale 15 mq., Rendita 173,22 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno XX;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno XX;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno XX al secondo piano.

### **Immobile 11 - box in autorimessa**

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 10, Consistenza 13 mq., Superficie catastale 15 mq., Rendita 173,22 euro



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno XX;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno XX;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno XX al secondo piano.

### **Immobile 12 - box in autorimessa**

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 10, Consistenza 13 mq., Superficie catastale 14 mq., Rendita 173,22 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno XX;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno XX;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno XX al secondo piano.

### **Immobile 13 - box in autorimessa**



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 10, Consistenza, 13 mq., Superficie catastale 14 mq., Rendita 173,22 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;

ad est con il box interno XX;

a sud con il corridoio di distribuzione;

ad ovest con il box interno XX;

sopra con il campo da tennis (immobile 5);

sotto con il box interno XX al secondo piano.

### **Immobile 14 - box in autorimessa**

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 10, Consistenza 13 mq., Superficie catastale 14 mq., Rendita 173,22 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

a nord con l'intercapedine nel terrapieno;  
ad est con il box interno XX;  
a sud con il corridoio di distribuzione;  
ad ovest con il box interno XX;  
sopra con il campo da tennis (immobile 5);  
sotto con il box interno XX al secondo piano.

### **Immobile 15 - box in autorimessa**

L'immobile è un box facente parte del fabbricato ad uso autorimessa segnato in toponomastica con il numero 3 cancello di via Serra distinto con il numero di interno XX situato al terzo piano del fabbricato.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 883, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 10, Consistenza 13 mq., Superficie catastale 14 mq., Rendita 173,22 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:  
a nord con l'intercapedine nel terrapieno;  
ad est con il box interno XX;  
a sud con il corridoio di distribuzione;  
ad ovest con il box interno XX;  
sopra con il campo da tennis (immobile 5);  
sotto con il box interno XX al secondo piano.

### **Stato**

I nove box sono liberi da contratto poiché pertinenziali al campo da tennis e sono utilizzati dalla proprietà.





## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **Intestazione catastale (lotti uno e due)**

XXX con sede in Genova - C.F.: xxx proprietario per il 100% per la complessiva piena proprietà.

### **LOTTO CINQUE**

#### **Appartamento di Via Serra 5/XX (immobile 18)**

Appartamento in Genova, Via Serra n.5, posto al piano primo, distinto con l'interno XX, della consistenza di 7 vani catastali, composto da un ingresso, un soggiorno, una sala da pranzo, due camere, una cucina, un bagno, un corridoio, un giardino pensile avente superficie commerciale complessiva di 159 mq.

#### **Dati castali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 121 – 883, Subalterno XX – 193, Zona Censuaria 1, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 145 mq. totale escluse aree scoperte, 129 mq., Rendita 994,18 euro

#### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con il campo da tennis (immobile 5) e con la creuza che sale da via Serra numero civico 7;

ad est con l'appartamento interno XX;

a sud con via Serra;

ad ovest con la rampa e il cortile;

sopra appartamento interno XX;

sotto cantine.

#### **Intestazione catastale**

XXX con sede in Genova - C.F.: XXX proprietario per il 100% per la complessiva piena proprietà.

#### **Stato**

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 4/05/2018, è risultato che in via Serra 5/XX non risulta iscritto alcun nucleo familiare. Alla data del sopralluogo, 01/06/2018,



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

l'immobile è risultato abitato dal signor XXX, attualmente pensionato che per anni ha rivestito il ruolo di custode del complesso della XXX. Ad una ulteriore ricerca approfondita presso l'Ufficio Anagrafe è risultato che il signor XXX è residente in via Serra 7/XX, riferibile allo stesso appartamento che riporta l'indirizzo del porta di accesso situata sulla creuza che sale da via Serra 7.

Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento: contratto di affitto stipulato il 30/01/1995 tra il XXX (Locatore) e il signor XXX (conduttore) S.F.: XXX con la durata di quattro anni più quattro sino alla data del 28/02/2003 e successivamente salvo disdetta. Il canone di locazione è stabilito di 4.800.000 lire/anno da corrispondersi in rate da 400.000 lire al mese e viene regolarmente corrisposto.

### **Certificazione energetica**

APE redatto dall'Arch. Anna Sessarego, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562. Identificato con il n.07201834501, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0269621, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI (indice di energia primaria globale) pari a 221,73 kWh/m<sup>2</sup> anno

### **LOTTO SEI**

#### **Appartamento di Via Serra 5/XX (immobile 19)**

Appartamento in Genova, Via Serra n.5, posto al piano secondo, distinto con l'interno XX, della consistenza di 6,5 vani catastali, composto da un ingresso, una cucina, quattro camere, un bagno, e due corridoi avente superficie commerciale complessiva di 127 mq.

#### **Dati castali**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 121, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria A4, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 107 mq. totale escluse aree scoperte, 107 mq., Rendita 654,61 euro.

#### **Confini**



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'immobile confina con:

a nord con il campo da tennis (immobile 5) e con la crezza che sale da via Serra civico 7;

ad est con l'appartamento interno XX;

a sud con via Serra;

ad ovest con il giardino dell'interno 1° sovrastante l'autosilos;

sopra appartamento interno XX;

sotto l'interno XX.

### **Intestazione catastale**

XXX con sede in Genova - C.F.: XXX proprietario per il 100% per la complessiva piena proprietà.

### **Stato**

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 4/05/2018, è risultato che in via Serra 5/XX non risulta iscritto alcun nucleo familiare. Alla data del sopralluogo, 01/06/2018, l'immobile è risultato disabitato.

### **Certificazione energetica**

APE redatto dall'Arch. Anna Sessarego, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562. Identificato con il n.07201834763, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0271691, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI (indice di energia primaria globale) pari a 160,97 kWh/m<sup>2</sup> anno.

### **LOTTO SETTE**

#### **Laboratorio di Via Serra 7/XX (immobile 20)**

Laboratorio in Genova, via Serra n.7, posto al piano terreno, distinto con l'interno XX, di categoria catastale C2 (magazzino), composto da un unico locale, avente superficie commerciale complessiva di 26 mq.

### **Dati catastali**



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati Comune di Genova, Sezione urbana GEA, Foglio 105, Particella 121, Subalterno XX, Zona Censuaria 1, Categoria C2 (magazzino), Classe 7, Consistenza 23 mq., Superficie catastale 23 mq., Rendita 142,54 euro

### **Confini**

L'immobile confina con:

a nord con la creuza che sale da via Serra 7;

ad est con la creuza che sale da via Serra 7;

a sud con via Serra;

ad ovest le cantine del fabbricato di via Serra 5;

sopra appartamento di via Serra interno XX;

sotto terrapieno.

### **Intestazione catastale**

XXX con sede in Genova - C.F.: XXX proprietario per il 100% per la complessiva piena proprietà.

### **Stato**

Nessun contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento, il locale risulta libero.

### **Certificazione energetica**

APE redatto dall'Arch. Anna Sessarego, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562. Identificato con il n.07201834847, e protocollato dalla Regione Liguria al numero PG/2018/0272161, classifica l'immobile come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EPgI (indice di energia primaria globale) pari a 366,18 kWh/m<sup>2</sup> anno.

### **LOTTO OTTO**

#### **Appartamento Corso Martinetti 44/XX (immobile 21)**

Appartamento in Genova, corso Luigi Andrea Martinetti n.44, posto al piano terzo, distinto con l'interno XX, della consistenza di 4,5 vani catastali, composto da un ingresso, due camere, una cucina,



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

un bagno, un corridoio e un balcone, avente superficie commerciale complessiva di 74 mq.

### **Dati catastali**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova (Provincia di Genova), Sezione Urbana SAM, foglio 39, particella 2202, subalterno XX, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 71 mq. (escluse aree scoperte 70 mq.), rendita catastale € 418,33

### **Confini**

L'appartamento confina:

- a nord-nord est con l'interno XX e il vano scale;
- a nord ovest-nord con via Filippo Cevasco;
- a sud-ovest sud con il distacco con il civico 42 di Corso Martinetti su cui su trova la scalinata di raccordo tra corso Martinetti e via Filippo Cevasco;
- a est sud est, con l'appartamento interno XX;
- sopra con l'appartamento interno XX;
- sotto con l'appartamento interno XX.

### **Intestazione catastale**

XXX con sede in Genova - C.F.: XXX proprietario per il 100% per la complessiva piena proprietà.

### **Stato**

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 04/05/2018, è emerso che nell'immobile è risultato che n° 1 soggetto qui ha la residenza:

- XXX, nata il 25/06/1945 a Catania (CT).

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'immobile poiché alla signora XXX è stato concesso l'utilizzo dell'immobile a titolo gratuito, per motivi caritatevoli.

E' in corso la liberazione dell'immobile.

### **Certificazione energetica**

APE redatto dall'Arch. Anna Sessarego, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264,



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562. L'attestato, con il codice identificativo n. 07201833757, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe E ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 83,62 kWh/mq<sup>2</sup>anno.

### **Regolarità edilizia**

Leggere relazione peritale.

Il Professionista Delegato, premesso:

- che la presente vendita non è soggetta ad IVA;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della vendita telematica sincrona mista;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo sia su supporto telematico;

### **AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **10 marzo 2020 dalle ore 09,30** presso il **Tribunale di Genova, III piano, Aula 46**, ai seguenti prezzi base:

**Lotto uno – Euro 1.462.500,00;**

**Lotto due – Euro 353.250,00;**

**Lotto cinque – Euro 180.750,00;**

**Lotto sei – Euro 141.750,00;**

**Lotto sette – Euro 20.250,00;**

**Lotto otto - Euro 49.500,00.**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, **offerte non inferiori ai seguenti prezzi base ridotti del 25%:**

**Lotto uno – Euro 1.096.875,00;**



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Lotto due – Euro 264.937,50;**

**Lotto cinque – Euro 135.562,50;**

**Lotto sei – Euro 106.312,50;**

**Lotto sette – Euro 15.187,50;**

**Lotto otto - Euro 37.125,00.**

Gli interessati potranno prendere preliminare visione del seguente avviso e della relazione di stima sul portale del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>), nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaogginotizie.it](http://www.genovaogginotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), sul sito del Tribunale di Genova e presso lo Studio del Delegato.

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' 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 09.03.2020, previo appuntamento telefonico (tel. 010 0995360).

**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



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 135/2017 + 645/2017", 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; 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.





## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- 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.

\* \* \* \* \*

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno 9 marzo 2020 mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA: per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale: <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN: IT29Q0326801402052594744320** con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 135/2017 + 645/2017 con indicato un "nome di fantasia". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico, deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure contattare il call-center al numero 0444 346211 dalle ore 08.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

**PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:** Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. 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



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se *off line*.

### **REGOLAMENTO VALIDO SIA PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' SIA CARTACEA SIA TELEMATICA**

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno **10 marzo 2020 dalle ore 9,30** presso il **Tribunale di Genova, III piano, Aula 46**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche) ai seguenti prezzi:

**Lotto uno – Euro 1.462.500,00;**

**Lotto due – Euro 353.250,00;**

**Lotto cinque – Euro 180.750,00;**

**Lotto sei – Euro 141.750,00;**

**Lotto sette – Euro 20.250,00;**

**Lotto otto - Euro 49.500,00.**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, **offerte non inferiori ai seguenti prezzi:**

**Lotto uno – Euro 1.096.875,00;**

**Lotto due – Euro 264.937,50;**

**Lotto cinque – Euro 135.562,50;**

**Lotto sei – Euro 106.312,50;**

**Lotto sette – Euro 15.187,50;**

**Lotto otto - Euro 37.125,00.**

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al prezzo base ridotto del 25% per ciascun lotto, presentate entro le ore 12,00 del giorno 09.03.2020, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

offerto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base ridotto del 25% per ciascun 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 a prezzo base per ciascun lotto, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e quello ridotto del 25% per ciascun lotto, 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 il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore al prezzo base ridotto del 25% per ciascun lotto, 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 dei rialzi è la seguente:**

Lotto uno – Euro 10.000,00;

Lotto due – Euro 5.000,00;

Lotto cinque – Euro 5.000,00;

Lotto sei – Euro 5.000,00;

Lotto sette – Euro 1.000,00;

Lotto otto - Euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni



## **TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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.

Si avvisa inoltre che si applica l'art. 41, comma IV, D. Lgs.385/93. Pertanto, previa comunicazione di quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura e quale parte direttamente all'istituto mutuante (MPS S.p.A.), l'aggiudicatario dovrà conformemente versare la parte del saldo prezzo dei LOTTI DUE (limitatamente al valore dell'immobile 3), SEI, SETTE ed OTTO entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa inoltre che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine imposto per il saldo prezzo, la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto indicato dall'art.2855 c.c., così come determinata dalla scrivente Delegata, alla quale dovrà essere altresì consegnato sempre dall'aggiudicatario l'originale della quietanza di pagamento. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c.

### 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, nonché i diritti e le marche sul decreto di trasferimento così come comunicati dal Delegato previa liquidazione della Cancelleria, da versarsi nel medesimo termine del prezzo;



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

L'aggiudicatario dovrà altresì versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 550,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00;

- € 825,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;

- € 1.100,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00;

il tutto oltre C.P. (4%) ed IVA (22%);

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, 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 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.



## TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 F24 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: <http://pvp.giustizia.it>; <http://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni sia per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: SO.VE.MO. S.r.l. - C.so Europa 139, 16132 GENOVA, tel. 010 529 9252, fax 010 9998695, e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com), sito web: [www.ivggenova.com](http://www.ivggenova.com).**

Fermo restando quanto sopra, per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso lo Studio del Delegato alla vendita, previo appuntamento telefonico (tel. 010 0995360). Sono escluse informazioni telefoniche.

### FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. 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.





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

Per ogni altro aspetto non disposto per la vendita telematica, trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Genova, 22 novembre 2019

Il Professionista Delegato - Dott.ssa Carla RICCI