

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Esecuzione n.933/10 + altre Reg. Es. Imm.
AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE senza incanto

La sottoscritta CIRILLO Cinzia, dottore commercialista, con studio in Genova, Via S. G. d'Acri n. 1/1 sc. A, telefono 0106508575, fax 0106593379, professionista delegato nella procedura in epigrafe proposta da Condominio Via Prè civ. 64,

VISTO

- il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova Dott. Daniele Bianchi in data 19.07.2017 e in data 21.02.2018, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- viste le relazioni di stima dei periti incaricati Geom. Jonny Antichi, datata 12 settembre 2011 e del Geom. Ermanno Benelli datate 2 ottobre 2017;
- visto l'ordine di servizio n. 11/18 emesso dal Tribunale di Genova in data 19.07.2018 che consente di procedere a fissare aste con la modalità cartacea per esecuzioni che comprendono più di tre lotti;
- considerato che sono andate deserte le vendite precedentemente fissate;
- ritenuto necessario pertanto fissare altra vendita dei beni pignorati;
- visto l'art. 569 e seguenti del c.p.c.

AVVISA

che il giorno **4 novembre 2020, alle ore 15.00**, nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 44) sarà posto in **vendita senza incanto** i seguenti immobili

LOTTO UNO: quota pari al 100% dell'immobile ad uso civile abitazione, sito in **Genova, Via Carlo Antonio Tavella civ. 3A int. 5**, piano terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, una camera e terrazzino esterno, della superficie lorda commerciale di circa 58,00 mq.

L'unità immobiliare suddetta è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova con il seguente identificativo: Sez. GEC, Fg. 7, Part. 502, Sub. 1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 3,5, R.C. euro 424,79.

Confini: l'unità immobiliare confina: a nord con intercapedine condominiale, a sud con negozio civ. 9R, ad ovest con magazzino civ. 11R, ad est con distacco condominiale.

Regolarità catastale: NON sussistono difformità.

PREZZO BASE: euro 22.781,25 (ventiduemilasettecentottantuno/25)

LOTTO DUE: quota pari al 100% dell'immobile commerciale ad uso bottega, sito in **Genova, Via Pre civ. 140R**, piano terra, composto da un locale frontistante la pubblica via, oltre due locali retrostanti, finestrati e da locale di servizio igienico con antibagno, della superficie lorda di circa 93,00 mq.

L'unità immobiliare suddetta è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova con il seguente identificativo: Sez. GEA, Fg. 79, Part. 196, Sub. 14, Cat. C/1, Cl. 9, mq. 50, R.C. euro 751,45.

Confini: l'unità immobiliare confina a partire da nord in senso orario: muri perimetrali su Via di Pre, locale civ. 138R di Via di Pre, muri perimetrali su Piazza dello Scalo, muri perimetrali su Vico del Gallo e accesso al civ. 60 di Via di Pre.

Regolarità catastale: sussistono difformità.

PREZZO BASE: euro 42.187,50 (quarantaduemilacentoottantasette/50)

LOTTO TRE: quota pari al 100% della porzione di fabbricato ad uso Albergo, distribuito su più piani, sito in **Genova, Via di Pre civ. 59**, con accesso indipendente, composto: al primo piano da reception, sala, quattro vani ad uso diverso, lavanderia, bagno comune, una camera tripla con servizio igienico, disimpegni e cortile interno; all'ammezzato tra primo e secondo piano da un ripostiglio; al piano secondo da quattro camere singole senza bagno, una camera singola con bagno, tre camere doppie con bagno, tre bagni comuni, due vani ad uso diverso, un ripostiglio, un sottoscala e disimpegni; all'ammezzato tra secondo e terzo piano da tre vani, una camera singola senza bagno; al piano terzo da due camere doppie con bagno, un wc e disimpegno; all'ammezzato tra terzo e quarto piano da una camera singola senza bagno; al piano quarto da due camere doppie con bagno di cui una dotata di un terrazzino parzialmente coperto e disimpegno, il tutto della consistenza utile coperta pari a mq. 475,00 oltre aree a cortile e terrazzo non computate, per una superficie totale commerciale pari a mq. 600 circa.

L'unità immobiliare suddetta è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova con il seguente identificativo: Sez. GEA, Fg. 79, Par. 148, Sub. 3, Cat. D/2, R.C. euro 4.039,80.

Confini: l'unità immobiliare confina a partire da nord in senso orario: cortile del civ. 40 di Via Balbi (ex Hotel Colombia); immobili del civ. 57 di Via di Pre; muri perimetrali su Via di Pre; immobili del civ. 61 di Via di Pre; sopra con immobili del civ. 61 di Via di Pre e la copertura; sotto con immobili civ. 185r-187r-189r di via di Pre.

Regolarità catastale: sussistono difformità.

PREZZO BASE: euro 250.593,75 (duecentocinquantamilacinquecentonovantatre/75)

LOTTO QUATTRO: quota pari al 100% dell'immobile commerciale ad uso negozio sito in **Genova, Via di Pre civ. 187 R**, piano terra, composto un tre vani, vetrina e spazi interni utilizzati per la vendita con accesso diretta dalla pubblica via, della superficie lorda di mq 46,00.

L'unità immobiliare suddetta è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova con il seguente identificativo: Sez. GEA, Fg. 79, Part. 148, Sub. 14, Cat. C/1, Cl. 8, mq. 46, R.C. euro 593,93.

Confini: l'unità immobiliare confina a partire da nord: locale civico 185r di Via di Pre; muri perimetrali su Via di Pre; locale civ. 189r di Via di Pre.

Regolarità catastale: sussistono difformità.

PREZZO BASE: euro 38.390,63 (trentottomilatrecentonovanta/63)

LOTTO CINQUE: quota pari al 100% dell'immobile commerciale ad uso negozio sito in **Genova, Via di Pre civ. 162R**, piano terra, composto da due vani, vetrina e spazi interni utilizzati per la vendita con accesso diretta dalla pubblica via, della superficie lorda di mq 26,00.

L'unità immobiliare suddetta è censita al N.C.E.U. del Comune di Genova con il seguente identificativo: Sez. GEA, Fg. 79, Part. 187, Sub. 7, Cat. C/1, Cl. 11 mq. 26, R.C. euro 530,40.

Confini: l'unità immobiliare confina a partire da nord: muri perimetrali su via di Pre; locale civ. 160r di Via Pre; muri perimetrali su cavedio; accesso del civ. 66 di Via di Pre.

Regolarità catastale: sussistono difformità.

PREZZO BASE: euro 18.844,00 (diciottomilaottocentoquarantaquattro/00)

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con rilancio minimo fissato in Euro 1.000,00.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto del prezzo base d'asta.

Le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi sono altre offerte e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e, pertanto, nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto alle agenzie immobiliari.

Per quanto concerne lo **stato di occupazione dell'immobile** e per la descrizione dettagliata dello stesso, si rimanda alla relazione di stima di cui sopra, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, nonché entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, presso lo Studio del Professionista delegato sito in Genova, Via San Giovanni D'Acri 1/1 sc. A.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**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. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri stessi (ex art. 579 c.p.c.). I procuratori legali possono formulare offerte anche in nome e per conto di persona da nominare, ai sensi dello stesso art. 579 c.p.c..

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) copia di un documento d'identità dell'offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare RE 933/10" per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione,
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare RE 933/10", pari al 15 % del prezzo offerto a titolo di anticipazioni sulle spese.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile.

Tutti gli oneri fiscali e ogni altra spesa, ivi comprese quelle accessorie per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni nei pubblici registri, sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite c/o lo studio del professionista, sito in Genova, Via S.G. D'acri 1/1 – tel. 0106508575 – 0106508569 e presso la So.Ve.Mo Genova, Corso Europa n. 139 – tel. 0105299253.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Ulteriori informazioni a seguito dell'Emergenza Covid - 19

La gara si svolgerà nell'aula 44 terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti. A meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della

recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara; ovvero una diversa forma per la modalità di svolgimento della gara stessa; ovvero la sospensione della gara stessa. In tal caso tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il Delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.

Genova, li 29 luglio 2020

Il professionista delegato Dott. Cinzia Cirillo

Tribunale Civile di Genova

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del Professionista Delegato, Dott. Cinzia Cirillo, con studio in Genova, Via San Giovanni D'Acri 1/1 sc. A, entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il Professionista Delegato provvederà ad annotare sulle buste le sole generalità di chi presenta offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

L'offerta dovrà contenere.

- il cognome, nome, luogo e data di nascita (ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche da persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di un quarto alla base d'asta indicata nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia dl documento di identità valido dell'offerente, nonché:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare RE 933/10", per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a “Esecuzione Immobiliare RE 933/10“ a titolo di anticipazione sulle spese, dell’importo pari al 15 (quindici) per cento del prezzo offerto.

L’offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3° c.p.c..

In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell’art. 587 c.p.c e 176 e 177 disp. att. c.p.c..

In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell’offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, 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, in conoscibili 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.

L’immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese dell’aggiudicatario.

L’immobile viene venduto libero: se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l’aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l’osservanza delle norme di cui all’art. 605 e ss. c.p.c.. L’offerente potrà richiedere l’applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell’offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.,
- 2) Inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, a cura del Delegato e spese del creditore procedente;
- 3) Pubblicazione, per estratto, su "Cambio Casa", "Genova Oggi Notizie", "Immobiliare.it", "Enti tribunali.it", "Genovarepubblica.it" designati dal creditore procedente nell'ordinanza di nomina del Delegato, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del custode e a spese del creditore procedente.

Il testo della inserzione dovrà essere redatto secondo le disposizioni disponibili e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il custode, il delegato alla vendita e il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita, e a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Per maggiori informazioni rivolgersi presso lo studio del professionista delegato dr. Cinzia Cirillo, sito in Genova, Via San Giovanni D'Acqui 1/1, il lunedì – previo appuntamento da fissare al numero telefonico 0106508575 – 0106508569 e presso la So.Ve.Mo Genova, Corso Europa n. 139 – tel. 0105299253.