

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

AVVISO DI VENDITA

nella procedura esecutiva R.E. 910/2014

promossa da Berretta Massimo

-precedente –avv. Antonino Gambino

contro

-Cooperativa Libreria Universitaria Soc. Coop a r.l.

esecutato

l'avv. Gianfilippo Spigno, delegato con ordinanza 20 aprile 2016 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Bianchi, al compimento delle operazioni di vendita di cui agli artt. 570 e segg. c.p.c. nella procedura in epigrafe

atteso

-che l'immobile pignorato e da porre in vendita è stato identificato come segue:

LOTTO UNICO

in Comune di Genova in Via Brignole De Ferrari civico 11 interni 1 e 2 civico 9 e più precisamente di seguito descritti:

-civico 11 interno 1, posto al piano primo, composto da ingresso, sette uffici, un bagno con antibagno, un piccolo servizio igienico, tre ripostigli, un ampio corridoio, un disimpegno, un soppalco con accesso tramite scala a chiocciola dal corridoio ed un piccolo balcone;

- civico 11 interno 2, posto al piano primo, composto da ingresso, quattro uffici, cucina, due ampi disimpegni, due bagni con un unico antibagno ed un cortile al quale si accede dalla cucina;

- civico 9, posto al piano terra composto da ingresso, un ampio locale, una zona archivio posta tra l'ingresso e l'ampio locale, due ripostigli, un locale di

passaggio limitrofo alla zona servizi, due bagni con unico antibagno, un locale archivio al quale si accede esclusivamente da altra unità immobiliare distinta dal civico 3R di Via Brignole De Ferrari, un soppalco al quale si accede dal locale di passaggio.

Le tre unità sopra descritte, pur essendo individuate singolarmente, costituiscono un'unica unità in quanto il civico 9 è direttamente collegato al civico 11 interno 1 con scala interna, mentre quest'ultimo è collegato con un varco di passaggio al civico 11 interno 2.

Superficie totale mq 793,00.

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, in capo a: Cooperativa Libreria Universitaria Soc. Coop a Resp. Lim. Con sede in Genova, (C.F. 00366660108) proprietà 1/1 con i seguenti dati:

civico 11 interno 1:

Sezione GEA-Foglio 92- mappale 23-sub. 22-Via Brignole De Ferrari 11/1- piano 1- Zona Censuaria 1- Categoria A/10-classe 3-consistenza 9 vani-R.C. 3.439,60=;

civico 11 interno 2:

Sezione GEA-Foglio 92- mappale 23- sub. 34 graffato al mappale 24- Via Brignole De Ferrari n.11 interno 2- piano 1-Zona Censuaria 1- Categoria A/10- Classe 3- Consistenza 7 vani- R.C. € 2.675,25=;

civico 9:

Sezione GEA-Foglio 92-mappale 23-sub. 23 graffato al mappale 33 -Via Brignole De Ferrari n. 9-piano terra-Zona Censuaria 1-Categoria A/10 -classe 3-Consistenza 6 vani- R.C. € 2.293,07=;

A confini:

La porzione di unità posta al piano terra, distinta dal civico 9, nel suo complesso confina:

- a nord: con locale distinto dal civico 3 rosso di Via Brignole De Ferrari ed altra unità del civico 11 di Via Brignole de Ferrari;
- ad est: in parte con muri perimetrali verso cortile ed in parte con la Chiesa N.S. del Carmine;
- a sud: con muri perimetrali verso Via Brignole De Ferrari e con civico 7 di detta strada;
- ad ovest: con muri perimetrali verso Via Brignole De Ferrari.

La porzione di unità posta al piano primo, distinta dagli interni 1 e 2 del civico 11, nel suo complesso confina:

- a nord: in parte con muri divisorii con l'interno 3, con il vano scala ed in parte con muro di sostegno di terreno posto più a monte;
- ad est: in parte con muri divisorii verso l'interno 1 di Salita San Bartolomeo del Carmine civ. 4, in parte con muri perimetrali verso la copertura del sottostante civico 9, ed in parte con muri divisorii con la Chiesa N.S. del Carmine;
- a sud: con muri perimetrali, in parte verso la copertura del sottostante civico 9 ed in parte con Via Brignole De Ferrari;
- ad ovest: in parte con muri perimetrali verso Via Brignole de Ferrari, in parte con muri divisorii con il vano scala e con l'interno 3.

L'immobile al momento del sopralluogo del C.T.U. era occupato oltre che dalla Società esecutata, anche da tre affittuari per diverse porzioni di immobili, precisamente:

- con contratto di locazione ad uso commerciale del 22/10/2015 registrato a Genova in data 29/10/2015 con prot. 15102914384511107

la C.L.U. Cooperativa Libreria Universitaria Soc. Coop a.r.l., concedeva in locazione alla Ecig Srl per la durata di 6 anni dal 01/10/2015 al 30/09/2021 ad un canone annuo di € 7.200,00= parte degli immobili in Genova Via Brignole De Ferrari civ. 9 e civ. 11 int. 1 e 2;

- con contratto di locazione ad uso commerciale del 22/10/2015 registrato a Genova in data 29/10/2015 con prot. 15102914544912751 la C.L.U. Cooperativa Libreria Universitaria Soc. Coop a.r.l., concedeva in locazione al Sig. Pedemonte Simone per la durata di 6 anni dal 01/10/2015 al 30/09/2021 ad un canone annuo di € 4.800,00= parte dell'immobile in Genova, Via Brignole de Ferrari civ. 11 int. 2;
- con contratto di locazione ad uso commerciale del 22/10/2015 registrato a Genova in data 29/10/2015 con prot. 15102915052813956, la C.L.U. concedeva in locazione al Sig. Agosti Lorenzo per la durata di 6 anni dal 01.10.2015 al 30.09.2021 ad un canone annuo di € 2.400,00=, parte degli immobili in Genova, Via Brignole de Ferrari civ. 9 e civ. 11 intt. 1 e 2.

Il C.T.U. nella sua relazione segnalava che i contratti di locazione di cui sopra, con decorrenza 01/10/2015 sono stati stipulati in data 22/10/2015 e registrati in data 29/10/2015, date successive alla trascrizione di due verbali di pignoramento immobiliare avvenute in data 03/06/2013 a favore di Equitalia Nord S.p.A ed in data 05/11/2014 a favore di Berretta Massimo.

Avvisa

1) La vendita avrà luogo senza incanto ed in primo esperimento, in Genova presso il Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria, 1 **Piano III aula 44 il giorno 25/07/2016 alle ore 16.00;**

2) Il prezzo base d'asta sarà di € 436.000,00= come stabilito dal Giudice dott. Bianchi con ordinanza 20/04/2016 sulla base della C.T.U. sopra richiamata redatta dal Geom. Andrea Olita;

3) L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui trova, con tutti gli inerenti diritti reali, servitù attive e passive, passi, accessi e pertinenze relative.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 di quello precedente ove esistenti, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

4) Per la partecipazione alla gara gli offerenti dovranno presentare prima ovvero entro la giornata del 22 luglio 2016 dalle ore 09.00 alle ore 13.00, previo appuntamento telefonico, presso lo Studio del delegato alla Vendita Avv. Gianfilippo Spigno in Genova Via G. D'Annunzio 2/42, offerta in busta chiusa contenente, tra l'altro, l'indicazione del prezzo offerto, oltre ai dati

indicati nel regolamento di gara che si allega al presente avviso, ed allegare numero sue assegni intestati alla procedura esecutiva R.E 910/2014 :

-assegno circolare dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;

-assegno circolare dell'importo pari al 15% del prezzo offerto -salvo conguaglio- per spese presunte:

L'offerta è irrevocabile.

In caso di pluralità di offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilanci minimi di € 2.000,00=.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di € 436.000,00=.

Le offerte valide inferiori al prezzo base (quindi inferiori in misura non superiore ad un quarto) saranno tenute in considerazione solo se non vi saranno altre offerte e se il delegato riterrà che ad una vendita successiva non si riesca ad ottenere un prezzo superiore.

Nel caso in cui non siano presentate efficaci offerte d'acquisto, si procederà alla vendita all'incanto, che sarà tenuto, presso gli stessi locali, in data **01/08/2016 ore 16.00** partendo dal prezzo base di € 436.000,00= con un rilancio minimo di € 2.000,00=.

5) Il prezzo residuo per l'aggiudicazione dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione lo stesso termine mediante assegni circolari intestati alla procedura esecutiva presso lo Studio dell'avv. Gianfilippo Spigno sito in Genova, Via G. D'Annunzio 2/42.

Con la previsione che, ove non provveda al versamento nel termine stabilito, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

7) Eventuali offerenti devono consultare la perizia pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it . L'immobile non è soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs 42/04.

8) Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa, eccetto quelle accessorie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei pubblici registri, nonché le eventuali spese di amministrazione dell'anno scorso e di quello precedente la vendita (ultimi due esercizi amministrativi).

9) Custode nominato: SOVEMO (<tel:010.52.99.253>)

10) La relazione di stima è pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it

11) La pubblicità dell'immobile è stata effettuata sui siti www.cambiocasa.it; [Genova oggi notizie.it](http://Genovaoggi.com); www.immobiliare.it; www.entietribunali.it; www.genova.repubblica.it e sul quotidiano il Secolo XIX;

11) Le modalità di presentazione delle domande sono contenute nel regolamento di gara allegato quale parte integrante e sostanziale del presente avviso

Precisa

Che tutte le attività da compiersi, a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c. e 591 bis c.p.c., in Cancelleria o dinnanzi al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione devono essere effettuate davanti all'Avvocato delegato.

Genova, 26 maggio 2016

Il Delegato alla Vendita

Avv. Gianfilippo Spigno

REGOLAMENTO DI GARA

L'offerta deve essere presentata in bollo (Euro 16,00) ed in **busta chiusa** senza indicazioni all'esterno, presso lo Studio dell'Avv. Gianfilippo Spigno sito in Genova, Via G.D'Annunzio 2/42 sino al giorno precedente quello fissato per la vendita, osservando il seguente orario: dalle ore 09.30 alle 12.30 previo appuntamento telefonico (tel: 010/5451510).

Ognuno, tranne il debitore esecutato e salvi i casi per cui sussista divieto ex art. 1471 c.c., è ammesso a presentare l'offerta d'acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata), in nome e per conto dell'offerente; gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare. Il procuratore rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione stessa, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositare il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva in capo al procuratore.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a cui andrà intestato l'immobile, con la precisazione delle quote che ognuno intende acquistare (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita) e dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1a) se trattasi di persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, recapito telefonico, stato civile

dell'offerente, allegando la fotocopia completa di un valido documento d'identità (fronte-retro) e la fotocopia del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge,

1b) se trattasi di persona giuridica: denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico, allegando visura aggiornata da cui risultino i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta, Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere presentata dai legali rappresentanti, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea: all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

Le offerte possono anche essere presentate da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di un 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.

2) I dati identificativi dell'immobile, per il quale è stata formulata l'offerta di acquisto.

3) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (art. 571 c.p.c.).

4) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dell'immobile oggetto della vendita.

5) L'eventuale dichiarazione dell'offerente di volersi avvalere, ove possibile, delle agevolazioni fiscali prima casa e/o della tassazione sul valore catastale

devono essere allegati all'offerta ed inseriti nella busta

A) un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva R.E. n.ro 419/2014, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

B) un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva R.E. n.ro 419/2014, per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione spese presunte, salvo conguaglio;

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

nota bene

In caso di più offerte si procederà immediatamente alla gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con gli aumenti minimi fissati nel presente avviso.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, viene disposta la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, è disposta la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

L'offerta non verrà considerata efficace se pervenuta oltre il termine stabilito, se inferiore al prezzo base indicato per la vendita di oltre un quarto, o se non corredata della cauzione.

Sono valide le offerte inferiori al prezzo base in misura non superiore al quarto, ma potranno essere prese in considerazione solo qualora non sussistano altre offerte o istanze di aggiudicazione.

Pagamento del prezzo entro 60 giorni dall'aggiudicazione; se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa; inoltre, se il prezzo ricavato dalla nuova vendita dovesse risultare inferiore a

quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Infine, **nel caso in cui venga disposta la vendita con incanto ricorrendo i presupposti dell'art. 503 c.p.c.**, l'offerente che non si avvalga della facoltà di revocare la propria offerta sarà tenuto a partecipare all'incanto, pena la perdita di un decimo della cauzione ai sensi dell'art. 580 c.p.c.;

potranno partecipare alla vendita con incanto anche nuovi offerenti, a condizione che gli stessi abbiano fatto pervenire, presso lo Studio dell'Avvocato delegato, sino al giorno precedente quello fissato per la vendita dalle ore 09.30 alle ore 12.30 previo appuntamento telefonico, un'apposita domanda di partecipazione in bollo (Euro 16,00) contenente le indicazioni sopra elencate ai punti 1a), 1b) 2) 4) e 5), ed allegando alla stessa, due distinti assegni circolari, non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva, di cui uno per un importo pari al 10% del prezzo base fissato per la vendita, a titolo di cauzione, ed un altro per un importo pari al 15% del prezzo base fissato per la vendita, a titolo di anticipazione spese presunte, salvo conguaglio.

Il Delegato alla Vendita

Avv. Gianfilippo Spigno

Relazione di notifica

A richiesta dell'avv. Gianfilippo Spigno, nella qualità "ut supra", io sottoscritto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova, ho, ad ogni legale effetto di legge, notificato il suesteso avviso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova - piazza Portoria n. 1 affinché venga affisso il suo esteso atto all'albo del Tribunale di Genova