



**N. 665/11 Reg. Es. Imm.**

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

**6° AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **ANASTASIO Dr. Francescantonio**, dottore commercialista con studio in Genova, Piazza della Vittoria 12/17, telefono 010/595.40.10, fax 010/595.51.03, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe proposta dal Condominio di Via Cernuschi 4, nei confronti del Signor .....,

**VISTI**

- l'ordinanza di nomina del sottoscritto quale delegato alla vendita emessa dal Signor Giudice dell'Esecuzione **Dr. Franco Davini** del Tribunale di Genova in data 18.9.2013 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con la quale è stata confermata la nomina di **custode giudiziario** alla società **So.Ve.Mo. S.r.l.**;
- il provvedimento del Signor G.E. assunto in data 13.11.2013 con il quale è stata fissata l'udienza del 26.2.2014 per l'audizione del delegato e delle parti, con la precisazione che, in caso di mancato versamento del fondo spese entro la suddetta data, sarebbe stata dichiarata l'estinzione della procedura;
- il provvedimento del Signor G.E. assunto in data 26.2.2014 con il quale, dato atto delle difficoltà economiche del Condominio, in modifica al proprio precedente provvedimento del 18.9.2013, ha ridotto la pubblicità alla sola Repubblica, rinviando all'udienza del 21.5.2014 per verificare il versamento del fondo spese, che è stato ridotto ad Euro 1.000,00, da versare al Delegato;

**CONSIDERATO CHE**

- all'udienza del 21.5.2014, il creditore procedente Condominio di Via Cernuschi 4, ha versato al sottoscritto il fondo spese sopra indicato ed il Signor G.E. ha disposto che il Delegato proceda con le operazioni di vendita;
- all'udienza del 19.11.2014, dopo essere andata deserta la vendita fissata alle rispettive date del 23.7.2014, senza incanto, e 4.9.2014, con incanto, il Signor G.E. ha disposto che il fondo spese sia versato dal creditore ipotecario intervenuto, **Unicredit S.p.A.**;
- dopo il parere favorevole espresso da parte sia del legale del creditore procedente Condominio di Via Cernuschi 4, che del legale del creditore ipotecario intervenuto Unicredit S.p.A., affinché la pubblicità degli avvisi di vendita avvenga unicamente online, come

previsto dall'Ordinanza del Presidente della Sezione Esecuzioni Immobiliari del 12 maggio 2014, già con le tre precedenti aste gli avvisi di vendita sono stati pubblicati sul sito online "Genova Oggi Notizie" scelto dal delegato, oltrechè sul sito delle "astegiudiziarie.it";

- l'asta per la vendita **senza incanto**, fissata per il giorno **23.03.2016** per la deliberazione sulle offerte, **è andata deserta**;
- con il provvedimento del Signor G.E. assunto in data **29.03.2016**, è stato autorizzato nuovo esperimento di vendita con riduzione di un quarto del prezzo ed è stato disposto l'integrazione del fondo spese a suo tempo concesso per l'ultimo tentativo di vendita compiuto ed a carico del creditore precedente;
- che l'importo residuo dei precedenti fondi spese versati, consente di procedere con nuovo esperimento di vendita, senza necessità, al momento, di attendere il versamento di ulteriore fondo spese;

#### **RITENUTO**

pertanto necessario fissare la vendita del bene pignorato al prezzo base d'asta **ulteriormente** ridotto rispetto a quello indicato con il quarto esperimento di vendita, effettuando la pubblicità unicamente online sul quotidiano "Genova Oggi Notizie" oltrechè sul sito "astegiudiziarie.it";

#### **TENUTO CONTO**

delle modifiche introdotte al codice di procedura civile dal **D.L. 27.06.2015 numero 83, convertito dalla legge 02.08.2015 numero 132**, in relazione al processo esecutivo in tema di vendite immobiliari,

#### **AVVISA**

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita **senza incanto** della piena proprietà del seguente immobile:

#### **LOTTO UNICO:**

appartamento ubicato nel Comune di Genova, facente parte del civico 4 di Via E. Cernuschi identificato, quale interno 7, posto al piano terzo dello stesso condominio, composto da ingresso/soggiorno, camera da letto, cucina con distinta zona pranzo, n°1 bagno.

Superficie lorda commerciale di circa mq. 70,10, oltre ad un piccolo poggiolo di mq. 2,70.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, come risulta dalla documentazione fotografica. E' provvisto di impianto elettrico sottotraccia presumibilmente del tipo a norma in quanto risalente al recente intervento di ristrutturazione interna dell'appartamento, impianto citofonico, risulta presente l'impianto di riscaldamento di tipo

autonomo con produzione acqua calda di tipo indipendente, il tutto di non recentissima posa in opera.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

Sez. RIV - al foglio 25, mappale 131, subalterno 7, Zona Cens. 4 - categoria A/4 - classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 278,89.

### **Confini**

#### **L'appartamento confina:**

a **nord\est** : tramite muri perimetrali su via Santo Stefano;

a **sud\ovest** : tramite muri perimetrali su distacco o cortile interno;

a **nord\ovest** : tramite muri perimetrali su distacco;

a **sud\est** : tramite muri divisorii interni con altro appartamento e vano scala.

### **Situazione urbanistico - catastale**

Dalla relazione di stima redatta dal Tecnico designato risulta che, *“presso il competente Ufficio del Comune di Genova, Archivio Storico Progetti, relativamente all'insediamento in parola, a seguito di verifica **NON** è stato individuato il deposito del progetto storico dell'intero edificio così come individuato alla Tav. 72 D\2, **non risultano successivamente presentate altre pratiche edilizie, nell'ordine nessuna pratica Art. 48, Art. 26.***

*Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, **non risultano** presentate istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85; 724/94; 326/03 e Legge Regionale 5/04.*

*Per l'immobile in oggetto Via E. Cernuschi 4, **NON** risulta agli atti del Comune di Genova il rilascio di **Certificazione di Agibilità\Abitabilità***

*Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U. di Genova, **VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta pressochè conforme alla planimetria catastale presente agli atti, considerando che la stessa risulta di tipo eseguito a mano non particolarmente dettagliata e precisa, si rileva unicamente la realizzazione successiva di una piccola dispensa angolare in carton-gesso**”.*

### **Vincoli:**

L'immobile **non** risulta vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

### Stato di possesso

Nella sopra citata relazione di stima era stato evidenziato che l'immobile risultava occupato dall'esecutato. Tuttavia, dalle recenti informazioni acquisite dal Custode, risulta che **l'immobile è stato liberato** come da verbale di consegna chiavi a mani del Custode stesso.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

L'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E. n. 19047 rilasciato il 01/07/2013 - Scadenza il 01/07/2023), è stato redatto dal consulente tecnico designato Arch. Massimiliano Bisso.

**Valore di perizia: Euro 75.000,00**

**Prezzo base ridotto: Euro 17.815,00 (diciassettemilaottocentoquindici /00).**

**Spese presunte: 15% dell'offerta**

**Cauzione: 10% dell'offerta**

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima predisposta in data 1.7.2013 a firma dell'esperto Arch. Massimiliano Bisso pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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 sul bene stesso.

N.B.: La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso di vendita.

### **DISPONE CHE**

**Le offerte** dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico al numero 010/595.40.10**, presso lo studio del sottoscritto, in Genova, Piazza della Vittoria 12/17, **entro le ore 13:00 del giorno 9 giugno 2016.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c..

**La deliberazione sulle offerte**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **10 giugno 2016 alle ore 16.00.** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, terzo piano, **Aula 44.**

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilanci il cui ammontare minimo è stabilito in euro 1.000,00.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo base superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte di pari valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di inadempimento relativo al versamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione depositata sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e art. 176 e 177 Att.

Per il nuovo incanto, si procede a norma degli articoli 576 e seguenti c.p.c.. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Genova, 10 aprile 2016

Il professionista delegato  
(Dr. Francescantonio Anastasio)

**Tribunale Civile di Genova**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**  
**IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

---

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

---

**1)** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **previo appuntamento telefonico al numero: 010 – 595.40.10** in busta intonsa chiusa, a mani del Delegato (o di un suo incaricato), presso lo studio del Delegato stesso sito in Genova, Piazza della Vittoria 12/17 **entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse**, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta le generalità di chi presenta l'offerta, previa identificazione, 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 ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste nel giorno e nell'ora stabiliti.**

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste nel giorno e nell'ora stabiliti.

**2)** L'offerta, integrata da marca da bollo di **Euro 16,00**, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (denominazione o ragione sociale in caso di società), residenza, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile con indicazione del 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**N.B.: in caso di più lotti, le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto.**

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c, nel caso in cui le offerte siano inferiori rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita contenute nelle presenti disposizioni generali.

**3)** All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia:

a) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 665/11", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 665/11", per un importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di anticipazione sulle spese.

**4)** L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..

**5)** 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..

6) In caso di più offerte valide, si procederà a gara immediatamente dopo l'apertura delle buste sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

---

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

---

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.

3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (compresa l'eventuale imposta I.V.A.) sarà a carico dell'aggiudicatario.

4. 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 su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito **www. astegiudiziarie.it**, e sul quotidiano online " **Genova Oggi Notizie**" a cura del delegato e spese del creditore procedente;

3. Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Giudice, del Delegato e del custode, e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il custode, il delegato alla vendita o 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 **commercialista delegato Dr. Francescantonio Anastasio**, sito in Genova Piazza della Vittoria 12/17, nei giorni di martedì e giovedì, previo appuntamento da fissare al numero 010 – 595.40.10 (sono escluse le informazioni telefoniche), o al **Custode: So.Ve.Mo. S.r.l.**, Corso Europa 139 – Genova – Tel. 010 – 529.92.53.