



N. 707/12 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

5° 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 nella procedura esecutiva in epigrafe proposta dal Condominio di Via Pertica 4-6 nei confronti del Signor.....,

VISTI

- l'ordinanza di nomina del sottoscritto quale custode giudiziario e delegato alla vendita emessa dal Signor Giudice dell'Esecuzione **Dr. Daniele Bianchi** del Tribunale di Genova in data 19.2.2014 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- il provvedimento assunto dal Signor G.E. all'udienza tenutasi in data 29.05.2014 con il quale sono stati posti a carico di Unicredit, creditore intervenuto, i fondi spese, autorizzando il delegato a chiederli;
- il provvedimento del Signor G.E. assunto in data **14.01.2016** con il quale il sottoscritto, tenuto conto delle disposizioni contenute nel D.L. 83/2015, è stato autorizzato a fissare per la 5^a asta, ed eventuali successive, un prezzo inferiore al 25% del prezzo base dell'asta precedente, a propria discrezione;

CONSIDERATO CHE

- l'asta per la vendita **senza incanto** fissata per il giorno **08.01.2016** per la deliberazione sulle offerte, **è andata deserta**;
- dopo il parere favorevole espresso da parte sia del legale del creditore procedente Condominio di Via Pertica 4-6, 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 la precedente asta l'avviso di vendita è stato pubblicato sul sito *online* "**Genova Oggi Notizie**" scelto dal delegato, oltrechè sul sito delle "**astegiudiziarie.it**";
- recentemente il creditore ipotecario intervenuto ha integrato il fondo spese, per consentire la prosecuzione delle operazioni di vendita;

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, tenendo conto del provvedimento del Signor G.E del 14.1.2016 sopra citato, effettuando la pubblicità unicamente online sul quotidiano "**Genova Oggi Notizie**" e sul sito delle "**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, Via Monte Pertica civico 6, int. 13, piano 4**, composto da n° 2 camere, la cucina oltre al disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, ingresso e disimpegni. Altezza unica di 3.00 mt. ad eccezione del servizio igienico, il quale presenta un' altezza pari a 2.60 mt circa.

Superficie lorda calcolata mq. 69 circa; corrispondente a una superficie netta di mq. 57 circa.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, come indicato nella perizia e risultante dalla documentazione fotografica.

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

Sezione BOL, Foglio 18, particella 183, sub 43, Z.C. 4, cat. A/4, classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 232,41.

Confini

L'appartamento così confina:

a **nord e sud** con altra proprietà (appartamenti), a **est** a mezzo muro perimetrale con distacco su cortile privato, a **ovest** a mezzo muro perimetrale su distacco privato.

Regolarità Urbanistica:

Dalle indagini effettuate dal C.T.U. designato dal Signor G.E., Arch. Davide Lia, risulta che:

" Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso l'Archivio Storico e gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova, per la verifica dell'esistenza di eventuali pratiche autorizzative

delle opere edilizie che hanno determinato l'attuale conformazione interna dichiara di non aver trovato nulla. Il Sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova, in merito alla presentazione di pratiche di condono dichiara di non aver trovato nulla.

L'immobile risulta inserito:

- nella Zona B sottozona BB-CE del P.U.C. 2010 approvato con D.P.R.G. n. 44 del 10/03/2000

e

- nell'Ambito del Territorio Urbano AC-IU del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7/12/2011

Per quanto riguarda il P.T.C.P, l'unità è inserita all'interno dell'Ambito 53 C Area TU e ricade nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera”.

Regolarità Catastale:

Dalle indagini effettuate dal suddetto C.T.U. risulta che:

*“ Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso il N.C.E.U. al fine di accertare la coerenza tra la configurazione reale dell'immobile e le risultanze catastali, dichiara che l'unità immobiliare, nonostante sia correttamente rappresentata a livello di distribuzione interna, è **da regolarizzare sotto il profilo catastale poiché viene indicata un'altezza per il servizio igienico (h.2.20 mt) non corrispondente alla realtà (h. 2.60 mt)** (vedi Allegato C perizia)”.*

Regolarizzazione Urbanistica e Catastale

Dalle indagini effettuate dal suddetto C.T.U. inoltre risulta che:

“ Essendo che lo stato attuale dell'unità immobiliare è risultato differente da quello rappresentato nella precedente planimetria catastale del 1939 (vedi allegato H) , agli atti fino alla settimana prima della data dell'atto di acquisto dell'esecutato, e che per la realizzazione di dette opere lo scrivente, come sopra attestato, non ha trovato nessuna istanza preventiva o in sanatoria dichiara che l'immobile potrebbe essere da regolarizzare anche sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Al fine di capire se l'immobile sarà o meno da regolarizzare si dovrà attestare l'anno di esecuzione delle opere interne. Se, mediante una testimonianza resa con un atto notorio

sostitutivo, si proverà che le suddette opere sono state realizzare ante 1942 l'immobile, nello stato attuale, si potrà considerare regolare **diversamente si renderà necessario presentare una domanda di sanatoria in conformità a quanto riportato nella Legge regionale 16 del 2008 e smi agli art. 22 e 43**".

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 14.02.2008 R.P. N., R.G. N., per € 225.000 nascente da concessione garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio A. Noli di Genova del 07.02.2008 Rep. /, a favore di Unicredit Banca S.p.A..

Trascrizioni:

verbale di pignoramento trascritto il 12.11.2012, R.P. N., R.G. N., a favore del Condominio di Via Pertica 4-6.

Stato di possesso

Nella relazione di stima viene anche evidenziato che, al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e da altre 3 persone appartenenti al nucleo familiare, che risultano residenti nell'immobile stesso. Non risulta l'esistenza di contratti di affitto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

L'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E. n. 18848 rilasciato il 23/06/2013 - Scadenza il 28/06/2023), è stato redatto dal consulente tecnico designato Arch. Davide Lia.

Valore di perizia: Euro 93.000,00 (ridotto del 25% con il primo avviso di vendita come disposto nell'ordinanza di nomina)

Prezzo base ridotto: Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00). (ridotto in base provvedimento del G.E. del 14.01.16)

Spese presunte: 15% dell'offerta

Cauzione: 10% dell'offerta

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima predisposta in data 13.08.2013 a firma dell'esperto Arch. Davide Lia pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it **che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio** anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti 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 21 marzo 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 **22 marzo 2016 alle ore 17.30**, 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, 30 gennaio 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.**

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. 707/12", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 707/12", 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.astegjudiziarie.it**, e sul quotidiano online "**Genova Oggi Notizie**" a cura del delegato e spese del creditore precedente;

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 precedente, 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).