

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Procedura Esecutiva RE 394/11**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE V°**

La sottoscritta dott. Domenica Laurenzana – commercialista con studio in Genova, Via E. Raggio 1 int.1B (telefono 010-2510545 cell 3355392731), professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe

Creditore procedente  
ITALFONDIARIO SPA

AVV. BALBI GIOVANNI BATTISTA

VISTO

- il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'esecuzione dott. Daniela CANEPA del Tribunale di Genova in data 17/04/12 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.
- la relazione di stima del perito incaricato Arch.Stefano DI SCALA datata 09/02/2012 che si intende parte integrante e sostanziale della vendita – stima euro 120mila –
- che la vendita con incanto del 11/10/2012, al prezzo base di euro 102.000,00 è andata deserta;
- che la vendita con incanto del 26/09/2013, al prezzo base di euro 77.000,00 è andata deserta;
- il provvedimento del 07/11/2013 emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. D. Canepa che dispone un nuovo tentativo di vendita con prezzo ribassato a norma di legge
- che la vendita con incanto del 22/05/2014, al prezzo base di euro 58.000,00 è andata deserta;
- il provvedimento del 18/05/2015 emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott. R. Bonino che dispone un nuovo tentativo di vendita;
- che la vendita con incanto del 01/10/2015, al prezzo base di euro 43.500,00 è andata deserta;
- il provvedimento del 02/10/2015 emesso dal Giudice e il manifestato interesse del creditore procedente alla rimessa in vendita dell'immobile al prezzo ribassato di euro 33.000,00, con indicazione delle forme di pubblicità;

**RENDE NOTO**

Che il giorno **21 APRILE 2016 alle ore 16,30 presso l'aula 44, piano 3° T** del Tribunale di Genova- Piazza Portoria 1 avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. del seguente immobile di proprietà dell'esecutato (100/100):

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'immobile, ad uso abitativo, sito nel Comune di **GENOVA, VIA AGOSTINO CASTELLI civico 1 int 4** posto al piano secondo , composto da ingresso, corridoio, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio, per una superficie lorda mq 80,00.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico, elettrico sotto traccia, riscaldamento autonomo a gas metano, porta blindata. Il caseggiato è dotato di impianto ascensore.

Dati catastali : iscritto Sezione Urbana SAM, foglio 41, particella 57, sub 5, zona cens.3, cat A / 4, classe 5, vani 5,5 , rendita catastale euro 468,68.

Confini: a nord con il muro di confine con il civico 7R; a est con il muro perimetrale su cavedio e il vano scala; a sud con l'appartamento interno 1; a ovest con muro perimetrale su distacco; sopra con l'interno 8; sotto con il locale ex palestra del civico 5.

Per quanto attiene le servitù e/o comproprietà si fa espresso rinvio alla relazione di stima che l'offerente ha l'onere di consultare.

L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita trascritto in data 14/09/2005 RPN 29463 a rogito Notaio Piero Biglia di Genova in data 12/09/2005 rep 23598.

Certificazione energetica : ND

Dati urbanistici- regolarità catastale ed edilizia –oneri e gravami . Il perito rileva:

Non risultano vincoli storico artistici o vincoli o vincoli idrogeologici a carico dell'immobile. Il fabbricato è stato costruito” ante 1942” non risultano disponibili presso i competenti uffici comunali né la licenza edilizia né il certificato di abitabilità. Non risultano presentati progetti di ristrutturazione o lavori di manutenzione straordinaria, condoni edilizi.

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene di cui sopra si fa espresso rinvio alla relazione di stima che l'offerente ha l'onere di consultare.

Stato di possesso: occupato dall'esecutato

**PREZZO BASE Euro 33.000,00 (tretatremila/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 2.000,00** (duemila/00).

Le offerte di acquisto in busta chiusa dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista Delegato in Genova, Via Edilio Raggio 1/1B entro le ore 12,30 del giorno feriale lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare n/t intestato a **“Esecuzione immobiliare RE 394/11”** di importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare n/t intestato a **“Esecuzione immobiliare RE 394/11 ”** di importo pari al **15% del prezzo offerto**, a titolo di fondo spese presunte.

**Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta è irrevocabile.**

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto della vendita, per lo stato di occupazione e per la descrizione dettagliata dei beni si rimanda alla relazione di stima di cui in premessa, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, che DEVE essere consultata dagli offerenti ed è disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**Pubblicità** : avviso ai sensi dell'art. 570 c.p.c.; Inserimento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , pubblicità su quotidiano on line GENOVA OGGI NOTIZIE , sezione dedicata al banner pubblicitario del Tribunale di Genova, almeno 45 giorni prima della vendita, unitamente alla perizia di stima, alle planimetrie ed alla documentazione fotografica, a cura del Delegato ed a spese del creditore precedente.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni dettagliate della vendita sono regolate dalle **“Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari ”** allegate e quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Per informazioni contattare lo studio del professionista Delegato dott. Domenica Laurenzana al numero **010/2510545- cell. 3355392731** .

Genova, lì 25/01/2016

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
(dott. Domenica Laurenzana)

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

**I. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto in busta chiusa, redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato dott. Domenica Laurenzana in Genova, Via Edilio Raggio 1/1B entro le ore 12,30 del giorno ferialo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Il Professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta il nome, previa identificazione, di chi effettua materialmente il deposito, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte ai sensi dell'art. 571 cpc. **Gli offerenti devono intervenire all'apertura delle buste.**

**II. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta ai sensi dell'art. 571 c.p.c., integrata da marca da bollo, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, data e luogo di nascita (o ragione sociale della società, con indicazione della sede, indicazione del legale rappresentante e visura camerale), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, **stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato ( non sarà possibile intestare la piena proprietà dell'unità immobiliare a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) .**

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 o dal tutore legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. cpc.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, all'offerta dovrà essere allegato valido certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se si tratta di legale rappresentante dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato ( nella vendita con incanto è ammessa la partecipazione anche a mezzo di mandatario munito di procuratore speciale oltre che a mezzo di un legale o per persona da nominare)

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 di vendita.

b) **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, nonché, in caso di vendita di più lotti, l'esplicita indicazione del lotto di riferimento;

c) l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE** : si applicano le disposizioni di cui all'art. 572 cpc;

d) **il termine del pagamento** del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni, per la parte del prezzo da corrispondere direttamente all'Istituto di credito fondiario ( in caso di applicazione dell'art. 41 IV° c. D.lgs 385/1993), e non superiore a 60 giorni per la residua parte del prezzo da corrispondere al Delegato;

e) **dichiarazione di residenza** o elezione di domicilio nel comune di Genova;

f) l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia di stima** e delle condizioni tutte di vendita.

g) l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali.

**III. ALLEGATI ALL'OFFERTA**

a) fotocopia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente, valido certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (soggetti tutti che dovranno essere presenti alla data fissata per la vendita medesima).

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Esecuzione Immobiliare RE (vedere numero procedura)*" , **per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'acquirente;

c) un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Esecuzione Immobiliare RE (vedere numero procedura)*" , **per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto**, a titolo di anticipazione sulle spese.

**IV. CONDIZIONI DI VENDITA**

1) **L'offerta presentata è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3° cpc.

2) La deliberazione sulle offerte è regolata dalle disposizioni di cui agli art. 572 cpc e seguenti.

3) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art 573 cpc.

4) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nei termini di cui al punto II lettera d).

5) 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. cpc.

6) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni,

ragioni e 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 e non 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.

7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le predette trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

8) La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuato dal Delegato-custode giudiziario nell'interesse dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., con spese a carico di quest'ultimo.

L'aggiudicatario ha la facoltà, di esentare il Delegato-custode stesso dall'onere di provvedere alla liberazione dell'immobile aggiudicato, provvedendo a propria cura e spesa.

9) Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dall'esecutato sono a carico dell'aggiudicatario.

10) Ogni onere fiscale ed ogni altra spesa derivante dalla vendita sono posti a carico dell'aggiudicatario.

11) Le eventuali richieste di agevolazioni fiscali ( "prima Casa" o altro ) devono essere richieste insieme all'offerta e/o depositate all'atto dell'aggiudicazione.

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

#### **V. PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblico avviso ai sensi dell'art. 570 c.p.c.
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui siti internet stabiliti nell'ordinanza di delega.
3. Pubblicazione, per estratto, sul giornale quotidiano designato nell'ordinanza di nomina del professionista delegato, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriori alla data fissata per l'esame delle offerte.

Il testo della inserzione sul giornale e sui siti Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Delegato e del numero della procedura.

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.

Addi \_\_\_\_\_ a richiesta della dott. Domenica Laurenzana, con studio in Genova- Via E.Raggio 1-1B, professionista Delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc, nella **procedura esecutiva immobiliare RE 394/11**, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche presso la Corte di Appello di Genova ho affisso, ai sensi e per gli effetti di legge, il su esteso avviso di vendita immobiliare all'ALBO DEL TRIBUNALE DI GENOVA.