

Dott.ssa Carla Ricci  
Via Colombo 7/6  
16121 GE  
Tel. 010 0995360



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA DELEGATA**  
**III AVVISO DI VENDITA**

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

**LA SOTTOSCRITTA DELEGATA**

**Dott.ssa Carla RICCI**

Giusta delega ex art. 591 bis c.p.c. del 27/01/2016 nella Procedura Esecutiva  
proposta da:

**ITALFONDIARIO S.p.A.**

Avv. Ernesto LAVATELLI

Contro

**XXX**

debitore esecutato

**DISPONE**

la **vendita senza incanto** del seguente bene:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economico posto al piano terzo in stabile ubicato nel Comune di Genova, Via Gioachino Rossini civ.n.14 int.xx. Il bene si compone di n.1 ingresso/soggiorno, n.2 camere, n.1 studio, n.1 cucina, n.1 bagno con antibagno e n.1 poggiolo su Via Rossini. L'altezza interna dei locali è 3,00 m., la superficie lorda del bene è di circa 87,07 mq., quella netta di circa 70,71 mq., oltre a 2,10 mq. di poggiolo. Le caratteristiche di finitura interna sono nella generalità sufficienti: pavimentazione interna è parte in graniglia,

**R.G.E.**

**n.357/2015**

**G.E.**

**Dr Daniele BIANCHI**

parte in piastrelle e parte in mattonelle cementizie decorate, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica (h=2,00 m. circa), pareti interne e soffitti intonacati a civile, tinteggiate con pitture del tipo lavabile, infissi in alluminio anodizzato con vetro semplice, serramenti alla genovese in alluminio color grigio chiaro. L'alloggio è dotato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo mediante calderina a gas interna; ogni locale è provvisto di corpi radianti di adeguate dimensioni; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed ogni locale è provvisto di un numero opportuno di prese e punti luce.

**Dati catastali:**

Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Genova Via G. Rossini civ.n.14 int.xx piano terzo, al N.C.E.U. Sez. RIV F.33 mapp.199 sub.xx, zona cens.4, piano terzo, ctg. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita € 525,49.

**Regolarità edilizio-urbanistica:**

L'appartamento pignorato presenta le seguenti difformità: realizzazione di diversa disposizione interna del bagno ed esecuzione di bucatara per aerazione del bagno stesso; quest'ultima, peraltro, risulta posizionata in colonna con quelle presenti ai vari piani dello stabile; dette difformità sono tutte sanabili ai sensi della L.R.n.16/2008 mediante comunicazione ex art.22 comma 3, per le opere interne, ed ex art.48 comma 2, per la realizzazione della bucatara di aerazione del bagno.

Lo stabile, eretto attorno al 1920, ha acquisito l'abitabilità d'ufficio.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare è stimabile in complessivi € 3.500,00 di cui € 172,15 (quale versamento per regolarizzazione delle opere interne), € 516,00 (quale versamento per la realizzazione della bucatara di aerazione del bagno), stimati circa € 300,00 per

Dott.ssa Carla Ricci Via Colombo 7/6 16121 GE Tel. 010 0995360
---

diritti segreteria del Comune e bolli, circa € 2.500,00 per parcella professionista (IVA e Cassa Previdenza compresi).

Leggere relazione peritale.

**Provenienza:**

Compravendita Notaio Cola di Genova 06/10/2005 rep.n.9777 racc.n.6998, trascritto in data 12/10/2005 r.gen.54629 r.part. xx con la quale xxx acquista l'immobile in questione da José Felipe CEDENO MACIAS (nato il 01/01/66 a Balzar-Ecuador). Nel citato atto la debitrice pignorata ha dichiarato di *"...essere coniugata in regime di comunione legale dei beni"*.

**Confini:**

(in senso orario): vano scala condominiale con ascensore, u.i. civ.n.14 int.7, Via Rossini, edificio civ.n.12 di Via Rossini, cortile interno, distacco fabbricati retrostanti, u.i. civ.n.14 int.7.

**Spese di gestione, manutenzione e condominiali:**

L'Amministratore pro-tempore dello stabile di Via G. Rossini civ.n.14, Liotta Vincenzo di Genova, ha informato che negli esercizi 2014 e 2015 risulta un totale a debito di € 1.125,08. I precedenti pagamenti sono regolari ed alla data dell'11/12/2015 non vi sono contenziosi e non sono previsti lavori straordinari.

**Stato:**

Il bene risulta utilizzato dalla famiglia del debitore.

**Valore di perizia: € 79.500,00**

**Prezzo base: € 45.000,00**

**Offerta minima:** L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€ 33.750,00**.

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

**Cauzione:** 10% dell'offerta.

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, Consulente Tecnico d'Ufficio, Dott. Ing. Roberto Mottola, 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 e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni medesimi.

**Custode:** SO.VE.MO. S.r.l. (tel. 010 5299252)

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" allegata alla presente ordinanza.

#### **DISPONE CHE**

- La deliberazione sulle offerte, che dovranno essere presentate presso lo Studio della scrivente in Genova, Via Colombo 7/6, entro le ore 12 del giorno 19 gennaio 2017, **previo appuntamento telefonico**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno 20 gennaio 2017 dalle ore 15,00 presso l'Aula 44, 3° piano del Tribunale di Genova.
- 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 possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art.572 c.p.c.
- In caso di pluralità di offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilancio minimo fissato in €1.000,00 (mille/00).
- Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato, quando ritenga 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 artt.176 e 177 att.
- Si avvisa inoltre che, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41, comma V, D.Lgs.385/1993, dovrà versare direttamente alla banca che ha concesso il mutuo fondiario (Italfondiaro S.p.A.), entro 60 giorni dall'aggiudicazione del lotto unico, la parte del saldo prezzo di aggiudicazione nei limiti del credito complessivamente vantato dalla stessa, ai sensi dell'art. 41, comma IV, D. Lgs.385/93. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c.
- Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per la mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

Genova, 11 novembre 2016

Dott.ssa Carla Ricci

## Tribunale di Genova

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

---

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

---

- 1) Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 16,00, dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico allo 010 0995360**, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il suo Studio in Genova, Via Colombo 7/6, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il Delegato provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c. c.), possono fare offerte di acquisto. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**
- 2) L'offerta dovrà contenere:
  - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. c.p.c.;
  - 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 base della vendita, 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 Giudice potrà 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'art.588 c.p.c.
  - d) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune di Genova.
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché:
  - a) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm. RGE (vedere numero procedura)" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
  - b) un assegno circolare intestato a "Esec. Imm. RGE (vedere numero procedura)" per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese dell'importo.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III 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 dall'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, 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

---

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, 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, 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/o trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.
3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita 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](http://www.astegiudiziarie.it), a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
3. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato nella Delega, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;

Il testo dell'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 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 ad effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.