

TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 219 - 220/2015

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ROBERTO BONINO

Professionista delegato alla vendita e Custode: Dott. SEBASTIANO REZZANO

con studio in Chiavari, Via Nino Bixio 19/13 – tel. 0185 311805 - fax 0185473845

email srezzano@studiorezzano.it pec sebastiano.rezzano@pec.commercialisti.it

Creditore Procedente: CONDOMINIO VIA TEDISIO 67-68 LAVAGNA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Sebastiano Rezzano, professionista delegato nelle procedure esecutive immobiliari in epigrafe,

- visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita della procedura esecutiva RG 219/2015 pronunciato sensi dell'art. 591-bis C.P.C. dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino in data 15 dicembre 2015;
- visto il provvedimento di riunione dei procedimenti di cui ai RG 220/2015 -921/2015 con il procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 219/2015 emesso il 21/03/2016;
- visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita delle procedure riunite pronunciato sensi dell'art. 591-bis C.P.C. dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino in data 2 maggio 2016 con il quale si disponeva la vendita dell'immobile di cui alla procedura esecutiva RG 220/2015, confermando l'ordinanza di delega già precedentemente emessa relativamente all'immobile di cui alla procedura esecutiva RG 219/2015;
- visto il verbale di esperimento di vendita senza incanto del 12 SETTEMBRE 2016 al prezzo base di Euro 151.500,00 per il Lotto UNO e di Euro 225.000,00 per il Lotto DUE con il quale veniva accertata la mancanza di offerte e la conseguente dichiarazione di vendita deserta;
- Vista l'Ordinanza emessa in data 11 ottobre 2016 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione con la quale viene autorizzato l'esperimento di una nuova asta con

prezzo ribassato del 25% rispetto all'ultima vendita andata deserta

AVVISA

che il giorno **VENERDI' 23 DICEMBRE 2016 ALLE ORE 14,00**, nella sala di udienza del Tribunale di Genova (**Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 44**) saranno posti in **VENDITA SENZA INCANTO** i seguenti immobili:

LOTTO UNO:

- a) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Lavagna (Genova) Via Tedisio civ. 67 E int.1 posto al piano terra, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, ulteriore ripostiglio esterno accessibile dal vano scale condominiale, due balconi, e area esterna pertinenziale; all'appartamento risulta annessa altresì una cantina posta al piano seminterrato – L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 88,00 oltre a una superficie di circa mq 11,00 di balconi, mq 65,00 di area esterna piastrellata, circa mq 210,00 di area esterna uso giardino e una cantina posta al piano seminterrato di mq 16,00
- b) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto scoperto sito in Lavagna (Genova) Via Tedisio civ. 67, ubicato nell'area di parcheggio del complesso immobiliare di Via Tedisio di circa mq 12,00

Dati Catastali: Appartamento N.C.E.U del Comune di Lavagna foglio 10, mappale 272, subalterno 25, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani – rendita euro 738,53.

Posto Auto N.C.E.U del Comune di Lavagna foglio 10, mappale 272, subalterno 143, categoria C/6, classe 1, consistenza 10mq – rendita euro 29,44

Coerenze: L'appartamento confina a nord con distacco condominiale, a est con appartamento posto al piano terra dell'edificio 67 D, a sud terreno mappale 274 e ad ovest con terreno mappale 651 e distacco condominiale.

Il posto auto confina a nord con area condominiale di manovra, a est con posto auto 68A3, a sud con passaggio condominiale e ovest con posto auto 67A2.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dall'esecutata

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale: come meglio precisato nella perizia redatta dal Geom. Roberto Canepa risulta indispensabile procedere al frazionamento urbanistico dell'appartamento oggetto della presente procedura dall'appartamento soprastante, depositando presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Lavagna apposita pratica edilizia (SCIA); sarà altresì necessario provvedere al frazionamento di fatto delle due unità tramite essenzialmente la rimozione della scala interna in legno, attualmente installata nel locale (ex ripostiglio) posto tra la cucina e la camera, e la realizzazione della porzione di soletta in c.a. precedentemente demolita.

Sono presenti alcune difformità interne e allo stato attuale l'immobile risulta privo del titolo di abitabilità.

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica in allegato alla perizia.

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali; sussiste solo una lieve difformità che comunque non comporta modifiche alla rendita catastale.

In generale per una descrizione dettagliata dell'unità immobiliare si rimanda alla relazione di stima di cui sopra (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), pubblicata sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

Vincoli: Con riferimento ai vincoli giuridici ed oneri che resteranno in carico all'acquirente si rimanda a quanto esposto nella perizia redatta dal Geom. Roberto Canepa.

Prezzo Base Euro 113.625,00 (centotredicimilaseicentoventicinque /00)

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 C.P.C., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base di quella più alta con **Rilancio Minimo fissato in Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base

corrispondente ad **Euro 85.218,75** ; le offerte inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi saranno altre offerte e se il delegato ritiene che ad una successiva vendita non si potrà conseguire un prezzo superiore.

LOTTO DUE

- a) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Lavagna (Genova) Via Tedisio civ. 67 E int.2 posto al piano primo, composto da ingresso che affaccia su corridoio di distribuzione che annette a quattro camere, un bagno ed un ripostiglio, risulta priva di cucina ed è collegata a quella del piano inferiore tramite una scala interna nella parte terminale del corridoio. All'appartamento risulta annessa altresì una cantina posta al piano seminterrato – L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 86,00 oltre a una superficie di circa mq 11,00 di balconi, mq 23 di cantina e mq 10 di posto auto scoperto;
- b) Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un posto auto scoperto sito in Lavagna (Genova) Via Tedisio civ. 67, ubicato nell'area di parcheggio del complesso immobiliare di Via Tedisio di circa mq 10,00

Dati Catastali: Appartamento N.C.E.U del Comune di Lavagna foglio 10, mappale 272, subalterno 26, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani – rendita euro 681,72

Posto Auto N.C.E.U del Comune di Lavagna foglio 10, mappale 272, subalterno 120, categoria C/6, classe 1, consistenza 10mq – rendita euro 29,44

Coerenze: L'appartamento confina a sud con muri perimetrali su distacco su area verde privata, ad ovest con altra unità immobiliare, a nord con muri perimetrali su distacco su area verde privata; ad est in parte con il vano scala ed in parte con muri perimetrali su distacco.

Il posto auto confina a sud-est con posto auto ex sub 66; a sud-ovest con spazi condominiali; a nord-ovest con posto auto ex sub 64; a nord est con spazi condominiali;

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dall'esecutato

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale: come meglio precisato nella perizia redatta dall'Arch. Roberta Canessa risulta indispensabile procedere al frazionamento urbanistico dell'appartamento oggetto della presente procedura dall'appartamento soprastante, depositando presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Lavagna apposita pratica edilizia (SCIA); sarà altresì necessario provvedere al frazionamento di fatto delle due unità tramite essenzialmente la rimozione della scala interna di collegamento in legno, ricreando la soletta divisoria precedentemente demolita e creando una cucina ad oggi non presente.

L'immobile risulta privo del titolo di abitabilità.

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica in allegato alla perizia.

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali.

In generale per una descrizione dettagliata dell'unità immobiliare si rimanda alla relazione di stima di cui sopra (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), pubblicata sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

Vincoli: Con riferimento ai vincoli giuridici ed oneri che resteranno in carico all'acquirente si rimanda a quanto esposto nella perizia redatta dall'Arch. Roberta Canessa

Prezzo Base Euro 168.750,00 (centosessantottomilasettecentocinquanta /00)

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 C.P.C., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base di quella più alta con **Rilancio Minimo fissato in Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base corrispondente ad euro **126.562,50**; le offerte inferiori al prezzo base saranno prese in

considerazione solo se non vi saranno altre offerte e se il delegato ritiene che ad una successiva vendita non si potrà conseguire un prezzo superiore.

PRECISAZIONI:

Il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e pertanto nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.

Le offerte di acquisto redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in CHIAVARI, VIA NINO BIXIO 19/13 dal Lunedì al Venerdì (ore 9,00 - 12,30) escluso il Martedì e comunque entro le **ORE 12,30 di GIOVEDÌ 22 DICEMBRE 2016.**

Sulla busta saranno annotati il nome, previa identificazione, di chi materialmente consegna la busta, il nome del Giudice dell'Esecuzione o del delegato alla vendita e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, salvo delega conferita ad altra persona a mezzo procura notarile. In mancanza di dichiarazione della residenza ovvero di elezione del domicilio nel comune di Genova le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria. Se l'offerente è coniugato 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; se l'offerente è una società all'offerta va allegato certificato di vigenza rilasciato dalla Camera di Commercio recente da cui risulti il legale rappresentante della società e i poteri di firma dello stesso oppure

copia dello Statuto della società; se l'offerente risulta essere cittadino extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- b) i dati identificativi dei beni per i quali è proposta l'offerta con specificazione del riferimento al **numero di lotto**;
- c) l'**indicazione del prezzo offerto**;
- d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **SESSANTA** giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) le modalità di pagamento del prezzo nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima nonché le informazioni inerenti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;
- g) l'espressa richiesta dell'applicazione delle agevolazioni spettanti per legge.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato (non è possibile trascrivere l'immobile a favore di soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta) con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente;
- un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva n. 219-220/2015 – TRIBUNALE GENOVA**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, con spese a carico dei creditori, mediante i seguenti adempimenti

1. Pubblico avviso ai sensi dell'articolo 570 C.P.C.;
2. Pubblicazione unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni anteriori alla data fissata per la vendita sui siti internet www.cambiocasa.it;

www.genovaoggiotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it,
www.genova.repubblica.it

3. Pubblicazione unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni anteriori alla data fissata per la vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode/professionista delegato in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse telefonando allo 0185 311805.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti C.P.C. sono compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dalla professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (art. 591 C.P.C.).

Le condizioni generali e le modalità di vendita sono anche regolate dalle disposizioni allegare che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Chiavari, 25 Ottobre 2016

Il Professionista Delegato

(Rezzano Dott. Sebastiano)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Rezzano', with a long horizontal flourish extending to the left.

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001), 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 C.P.C., costituisce titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti dei terzi provvisti di titolo legale, ed è eseguito a cura del Custode Giudiziario anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse ed a spese, ivi compresi i relativi onorari professionali, dell'aggiudicatario, se questi non lo esenta.

L'aggiudicatario potrà richiedere al custode (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Trattandosi di vendita forzata è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU. 61 12.03.2008.

Con riferimento alla certificazione prevista dal D.Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 6 del D.L. 63/2013, convertito nella L. 90/2013 si precisa che in mancanza della stessa l'aggiudicatario dovrà provvedere a sue spese all'acquisizione della certificazione indicata, avvalendosi di un professionista di fiducia o eventualmente dello stimatore già nominato nell'ambito della procedura, e produrlo al professionista delegato nelle more tra il decreto di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine del pagamento del saldo prezzo una

somma pari al 15% del valore di aggiudicazione a titolo di spese presunte (oneri tributari e spese dell'attività del professionista che il DM 313/1999 pone a carico dell'aggiudicatario), fermo restando il potere del delegato di richiedere eventuali integrazioni che dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: entro lo stesso termine dovrà essere versato anche il fondo per le spese di trasferimento come sopra precisate. Qualora l'aggiudicatario si renda inadempiente al pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 587 C.P.C. l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme a titolo di cauzione; i termini sono perentori e non soggetti a sospensione feriale.

Si precisa che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte nel termine previsto, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 D.Lvo. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del predetto decreto, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 C.C. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate precedentemente; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare in cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito; l'aggiudicatario avrà peraltro facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni -di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'Istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5 D.Lvo 385/1993).

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso,

non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se non è prestata cauzione nella misura indicata o se, secondo quanto disposto dall'art. 571 cpc., è inferiore al prezzo stabilito di oltre un quarto.

Le buste contenenti l'offerta saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza ed all'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di unica offerta si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita.

In caso di unica offerta pari almeno al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se inferiore al prezzo base di non oltre un quarto si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente se non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di presenza di più offerte valide si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito nell'avviso di vendita.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Nel caso la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, se non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente ai sensi dell'articolo 573 cpc.; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di presentazione da parte dei creditori di istanze di assegnazione ex art. 589 cpc, la valutazione delle offerte sarà effettuata tenendo conto del disposto di cui all'articolo 572 in caso di unica offerta o del disposto di cui all'articolo 573 in caso di pluralità di offerte.

Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C. il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.