



N. 512/15 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

1° 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 **del diritto di usufrutto** dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe, proposta dalla Signora _____, nei confronti del **Signor _____**,

VISTA

- l'ordinanza di nomina del sottoscritto quale **custode giudiziario** e **delegato** alla vendita emessa dal Signor Giudice dell'Esecuzione **Dr. Roberto Bonino** del Tribunale di Genova in data 04.10.2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

RILEVATO CHE

- in detta udienza i creditori hanno chiesto di procedersi alla vendita e, circa la pubblicità, in aggiunta all'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", se sarà operativo al momento della vendita, hanno chiesto di fare la pubblicità solo su siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **Cambio Casa.it**, e **Genova Oggi Notizie.it**, oltrechè sui siti gestiti dalla **Manzoni & C. S.p.A.**, ossia **www.immobiliare.it**, **www.entietribunali.it**, **www.genova.repubblica.it**, con conseguente fondo spese di Euro 650,00, poste a carico del creditore procedente;
- il suddetto portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia non risulta essere ancora operativo;
- recentemente, il creditore procedente ha fatto pervenire al sottoscritto il fondo spese di euro 650,00 indicato nella suddetta ordinanza di nomina;

RITENUTO

pertanto necessario fissare **la vendita del diritto di usufrutto** del bene pignorato al prezzo base d'asta di **euro 17.000,00** indicato nell'ordinanza sopra citata quale prezzo indicato nella perizia di stima, effettuando la pubblicità soltanto su siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **Cambio Casa.it**, **Genova Oggi Notizie.it**, **www.immobiliare.it**, **www.entietribunali.it**, **www.genova.repubblica.it**, non risultando ancora operativo il portale del Ministero della Giustizia;

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**, non essendoci i presupposti di cui all'art. 503 c.p.c., del **diritto di usufrutto** spettante all'esecutato sul seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Appartamento ubicato in Genova, Passo Olivette 1, scala A, posto al piano terzo, interno 17, vani 4,5. L'alloggio misura 75 mq di superficie lorda arrotondata all'unità, così come definita dalle norme OMI dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - D.P.R. 138/98): la superficie netta calpestabile è di 64 mq, la superficie commerciale è 70 mq e l'altezza interna utile è di 310 cm. È dotato di un poggiolo di circa 10 mq. che prende ad angolo una stanza, e da cui si gode una buona vista a livello dei tetti. E' molto luminoso.

L'edificio è stato costruito nel 1931, ed ha struttura portante a pilastri e travi in cemento armato. Esiste anche un ingresso da Via Ayroli 36.

L'immobile risulta **iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova**, con i seguenti dati: Sez. GED, Fg. 42, Part. 280, Sub. 18 cat. A/3 Cl. 4, Cons. 4,5 vani, rendita € 755,32.

Confini

L'alloggio così confina:

- **a nord:** con distacco, su scalinata di Passo Olivette;
- **ad est:** con altro appartamento int. 18;
- **a sud:** con vano scale;
- **ad ovest:** con distacco su Passo Olivette.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Nella relazione di stima redatta dal C.T.U. designato, e successiva integrazione, alle quali espressamente si rimanda, viene evidenziato che:

“ Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale a parte la chiusura dal lato interno, senza interessare i serramenti, di una finestra. Ciò a mio avviso non costituisce abuso in quanto non altera la sagoma dell'edificio, non modifica i prospetti, non modifica la distribuzione dello spazio interno ed è facilmente rimovibile, al pari di un elemento di arredo.

Non è stato reperito il certificato di agibilità, ma non è significativo dato l'anno di costruzione.

Non esistono opere abusive.

Sono state fatte interrogazioni alla banca dati del Comune di Genova per verificare:

- 1) L'esistenza di pratiche edilizie;*
- 2) L'esistenza di condoni edilizi;*
- 3) Se sia stato rilasciato certificato di agibilità.*

Tutte e tre le interrogazioni hanno dato esito negativo..

Non esistono formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, ovvero vincoli di natura edilizia.

Unica precisazione riguarda la presenza di un appartamento condominiale. L'amministratore indica la proprietà di questo locale come "di proprietà di tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi generali" mentre dal consuntivo appare di proprietà in parti uguali dei condomini, attualmente locato;

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate."

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

Trascrizioni:

verbale di pignoramento immobiliare per il diritto di usufrutto contro _____ a favore di _____, trascritto in data 03/07/2015, R. P. n. _____, R. G. n. _____ del pubblico ufficiale giudiziario con Repertorio n. 6407/2015 del 26/06/2015, inerente atto esecutivo o cautelare.

Stato di possesso

Nella citata relazione di stima viene anche evidenziato che nell'immobile vi risiede l'esecutato assieme ad una signora con figlia. Non risulta esservi un contratto di affitto per gli altri occupanti dell'immobile. Pertanto l'immobile deve ritenersi libero.

Spese condominiali

Sempre nella citata relazione di stima, viene indicato quanto segue:

*"l'immobile ha spese ordinarie **annue di circa € 1.105,00**; non sono state deliberate spese straordinarie, tuttavia, il condominio dovrà dotarsi entro la fine del 2016 un sistema di contabilizzazione calore, pertanto nella convocanda assemblea del 2016 saranno necessariamente deliberate tali spese. La situazione debitoria ad oggi è limitata alle spese ante riforma, per un totale di **€ 2.843,57** (dalla riforma del condominio, sussistendo una responsabilità solidale tra nudo proprietario ed usufruttuario, **la sig.ra _____** (che è anche la procedente in questo giudizio) ha provveduto a saldare anche le spese di ordinaria amministrazione non pagando tuttavia quelle ante*

riforma). Per il recupero di queste spese, nel frattempo lievitata a € 3.350,00 più spese di avvocato, prudenzialmente valutate in € 1,400,00 il Condominio ha presentato ricorso per intervento nella presente procedura; non risultano altri procedimenti giudiziari in capo al bene in parola e il condominio non è attualmente parte di contenziosi giudiziari.”.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 32475 rilasciato il 15/07/2016 - Scadenza il 15/07/2026), è stato redatto dal Tecnico Arch. Roberto Cipriani e risulta che l'immobile è di classe energetica "G".

Prezzo base del diritto di usufrutto: Euro 17.000,00 (diciassettemila/00).

Spese presunte: 15% dell'offerta

Cauzione: 10% dell'offerta

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima predisposta in data 22.10.2015, e successiva integrazione del 15.7.2016, a firma dell'esperto **Arch. Roberto Cipriani** di Genova, pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it; [Cambio Casa.it](http://CambioCasa.it), [Genova Oggi Notizie.it](http://GenovaOggiNotizie.it), www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it, **che l'offerente ha l'onere di consultare ed alle quali 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 21.12.2016.**

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, e solo se non vi siano altre offerte, il Delegato può far luogo alla vendita se ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una vendita successiva e non

sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

La deliberazione sulle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **22.12.2016 alle ore 15.30**. presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, terzo piano, **Aula 46**.

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, 18 ottobre 2016

Il professionista delegato
(Dr. Francescantonio Anastasio)

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 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.. 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. 512/15"**, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva n. 512/15**

", 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 sui quotidiani online "Cambio Casa.it" e "Genova Oggi Notizie.it" oltrechè sui siti gestiti dalla Manzoni & C. S.p.A., www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, a cura del delegato e spese del creditore ipotecario;

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. Franciscantonio Anastasio**, oltrechè custode, 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).