



N. 457/15 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 degli immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, proposta da **Biella Leasing S.p.A.**, 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. Franco Divini** del Tribunale di Genova in data 16.09.2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

**RILEVATO CHE**

- in detta udienza:
  - ✓ il Signor G.E. ha disposto la vendita dei beni in un unico lotto;
  - ✓ 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 **A. 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 precedente;
- il suddetto portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia non risulta essere ancora operativo;

**RITENUTO**

pertanto necessario fissare la vendita dei beni pignorati al prezzo base d'asta di **euro 133.000,00** indicato nell'ordinanza sopra citata quale prezzo complessivo dei beni 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., della **piena proprietà** dei beni immobili posizionati lungo la strada Provinciale n. 32 per **Leivi in località Rostio**, all'interno di una palazzina di civile abitazione elevata su tre piani fuori terra, composta da un laboratorio al piano seminterrato; un alloggio di civile abitazione ed un negozio / magazzino, al P.T.; ed un appartamento di civile abitazione al primo piano, descritti nel seguente

#### **LOTTO UNICO composto da:**

- 1. Laboratorio in Leivi (GE), Via XXV Aprile 4, occupante l'intero piano seminterrato dell'edificio sopradescritto, costituito da un unico locale con zona servizi igienici e spogliatoio, oltre ad un piazzale di manovra e parcheggio ed un locale caldaia all'interno del sedime dell'edificio;**
- 2. Negozio / Magazzino in Leivi (GE), Via XXV Aprile 2, con annessa area urbana, occupante parte al piano terreno dell'edificio sopra descritto, costituito da un unico ambiente avente accesso da porta finestra di collegamento all'antistante area urbana di accesso all'area ed all'edificio.**

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

In relazione alla determinazione della superficie, il CTU che ha redatto la relazione di stima, cui si rimanda, ha precisato che, in ottemperanza alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'O.M.I., derivante dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la superficie commerciale delle unità immobiliari in narrativa, risulta essere data dalla somma delle superfici dei vani principali ed accessori diretti, misurate al lordo dei muri perimetrali (fino allo spessore di 50 cm.) e delle tramezzature interne, oltre alla somma, omogeneizzata da specifici coefficienti, delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, aree scoperte esclusive) e quelle esclusive di servizio. Pertanto detto CTU ha determinato i seguenti valori:

**Laboratorio mq. 151,37 (100%); Accessori diretti comunicanti mq. 45,90 al 50%, mq. 22,95; Area Esterna (Piazzale) mq. 250,09 al 10%, mq. 25,01; Totale superficie mq. 199,33**

**Negozio / Magazzino mq. 48,65 (100%); Area esterna pertinenziale mq. 8,46 al 10% mq. 0,85; Area Urbana (sub.11) \* mq. 115,00 al 5% mq. 6,10; Totale Superficie mq. 55,59; arr/ta: mq.**

**56,00.**

\* Si precisa che il coefficiente di omogeneizzazione applicato per l'annessa area urbana, tiene conto della servitù di parcheggio per circa ml. 6,50 fino al limite con la strada, a favore dell'alloggio ubicato al primo piano, oggi di proprietà del fratello dell'esecutato.

### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

I suddetti beni immobili risultano **iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Leivi**, con i seguenti dati:

**Laboratorio:** foglio 9 mappale 406 sub. 10, Cat. C/3, classe U, mq. 182, R.C. €. 187,99.

**Negozi / Magazzino con annessa area urbana: iscritti al foglio 9, mappale 406,**

**Negozi:** sub. 7, Cat. C/1, classe 1, mq. 56, R.C. €. 1.153,97;

**Area urbana:** sub. 11, area urbana di mq. 115.

### **CONFINI**

#### **Laboratorio:**

**nord:** su piazzale annesso verso terreno di cui al mappale N.C.T. 1496; **est:** su intercapedine verso terrapieno; **sud:** su piazzale e rampa di accesso annessi, verso terreni di cui ai mappali N.C.T. 299 e 951; **ovest:** su rio.

#### **Negozi / Magazzino con annessa area urbana:**

##### **Negozi (sub.7)**

**nord:** con vano scale; **est:** con area urbana sub. 11; **sud:** su distacco verso piazzale annesso al Laboratorio; **ovest:** su distacco verso piazzale annesso al Laboratorio.

##### **Area Urbana (sub.11)**

**nord:** su terreno di cui al mappale N.C.T. 1496; **est:** su Strada Provinciale n. 32 (Via XXV Aprile); **sud:** su terreno di cui al mappale N.C.T. 299; **ovest:** area di pertinenza del negozio (sub.7) ed appartamento (sub.4).

### **REGOLARITA' CATASTALE - EDILIZIA**

Nella relazione di stima redatta dal C.T.U. designato, viene indicato che per entrambi i suddetti beni facenti parte del Lotto Unico, **la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi con la precisazione che dal sopralluogo effettuato:**

**per il Laboratorio:** è emersa la diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti l'eliminazione del locale caldaia con assorbimento del relativo spazio all'interno del laboratorio e la creazione di un antibagno.

Il laboratorio è stato dichiarato agibile con provvedimento n. 2735 del 29/05/2014.

**Per il Negozio /Magazzino:** è emersa la diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti la creazione di una tramezza per la creazione di un ambiente interno in prossimità dell'ingresso.

L'edificio è stato verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Le suddette opere, assimilabili ad opere interne, oltre a rendere necessario l'aggiornamento catastale, sono sanabili in applicazione dell'art. 21 bis della L.R.16/2008, con la corresponsione di €. 1.000,00 di sanzione pecuniaria, oltre ad oneri di progettazione e di conformità catastale, come meglio di seguito specificato.

#### **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE**

##### **Laboratorio**

sanzioni amministrative per sanatoria edilizia:	€ 1.000,00	
oneri di progettazione per sanatoria edilizia:	€ 1.000,00	
di conformità catastale: .....	€ 500,00	<b>Totale € 2.500,00</b>

##### **Negozi / Magazzino**

sanzioni amministrative per sanatoria edilizia:	€ 1.000,00	
oneri di progettazione per sanatoria edilizia:	€ 1.000,00	
di conformità catastale: .....	€ 500,00	<b>Totale € 2.500,00</b>

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Nella relazione di stima sopra citata si precisa che l'area urbana (sub.11) annessa al negozio / magazzino, è gravata da servitù di parcheggio per circa ml. 6,50 fino al limite con la strada, a favore dell'alloggio ubicato al primo piano, oggi di proprietà del fratello dell'esecutato, così come precisato nell'atto di divisione a rogito Notaio Carlo Rivara di Chiavari (GE) in data rep. n. , registrato a Chiavari in data al n. , trascritto alla C.RR.II. di Chiavari in data al R.G. n. R.P. n. .

#### **INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia del vigente Piano di Fabbricazione vigente presso il Comune di Leivi, gli immobili risultano ascritti alla Zona Z.I.A.C. – Zone Industriali Artigianali di Completamento.

Nei confronti invece del Piano Urbanistico Comunale adottato ed in regime di salvaguardia, gli immobili risultano ascritti alla Zona AR7CO – Ambito di riqualificazione degli impianti residenziali saturi.

#### **VINCOLI**

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 7 Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

### **ISCRIZIONI**

- Iscrizione alla C.RR.II. di Chiavari (GE) in data \_\_\_\_\_, al R.G. n. \_\_\_\_\_ R.P. n. \_\_\_\_\_ di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare Italiana società cooperativa per azioni, per €. 240.000,00 contro l'esecutato, costituita con atto a rogito Notaio Rita Santoro di Borzonasca (GE) del \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ raccolta n. \_\_\_\_\_, gravante sulle unità negoziali di cui ai subb. 7, 8 e 9 oggi censiti come subb. 7, 10 e 11, il tutto costituente il compendio fabbricativo oggetto della relazione di stima;
- Iscrizione alla C.RR.II. di Chiavari (GE) in data \_\_\_\_\_, al R.G. n. \_\_\_\_\_ R.P. n. \_\_\_\_\_ di ipoteca giudiziale a favore della Biella Leasing S.p.A., per €. 11.000,00 contro l'esecutato, derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Biella del 12/02/2014 rep. n. \_\_\_\_\_, gravante sulle unità negoziali di cui ai subb. 6, 7, 8 e 9 oggi censiti come subb. 7, 10 e 11, il tutto costituente il compendio fabbricativo oggetto della relazione di stima.

### **TRASCRIZIONI**

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR.II. di Chiavari (GE) in data \_\_\_\_\_ al R.G. n. \_\_\_\_\_ R.P. n. \_\_\_\_\_ redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data \_\_\_\_\_ a favore di Biella Leasing S.p.A. contro l'esecutato per la somma di €. 38.395,60, gravante sulle unità negoziali di cui ai subb. 6, 7, 8 e 9 oggi censiti come subb. 7, 10 e 11, il tutto costituente il compendio fabbricativo oggetto della relazione di stima.

### **STATO DI POSSESSO**

Nella citata relazione di stima viene anche evidenziato che:

**il Laboratorio** è attualmente, nella disponibilità dell'esecutato e viene utilizzato come palestra.

**il Negozio / Magazzino con annessa area urbana** sono nella disponibilità dell'esecutato, e vengono utilizzati come magazzino (il negozio), e come parcheggio (la porzione di area urbana non soggetta a servitù).

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)**

#### **Laboratorio - Via XXV Aprile 4:**

A.P.E. n. 31377 rilasciato il 08/07/2016 - Scadenza il 08/07/2026, redatto dal Tecnico Geom. Alessandro Ombrina, classe energetica "G".

**Negozi / Magazzino - Via XXV Aprile 2**

A.P.E. n. 31378 rilasciato il 08/07/2016 - Scadenza il 08/07/2026, redatto dal Tecnico Geom. Alessandro Ombrina, classe energetica "G".

**Valore di perizia: Euro 133.000,00.**

**Prezzo base della piena proprietà: Euro 133.000,00 (centotrentatremila/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 12. 07.2016, a firma dell'esperto **Geom. Alessandro Ombrina** di Genova, pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [Cambio Casa.it](http://Cambio Casa.it), [Genova Oggi Notizie.it](http://Genova Oggi Notizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.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 22.02.2017.**

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 **23. 02.2017 alle ore 16.00.** 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 2.000,00**.

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, 28 dicembre 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 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 R.E. n. 457/15"**, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva R.E. n. 457/15"**, 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](http://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](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://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 precedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

\* \* \*

Per maggiori informazioni rivolgersi presso lo studio del **commercialista delegato Dr. Francescantonio 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).