

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura esecutiva n° 484/2013 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*

Creditore procedente subentrato: \*\*\*\*\*

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA**

Il sottoscritto, Dott. Bruno Bassi – Ragioniere Commercialista con studio in Genova, Piazza della Vittoria 6/9, piano 4° (tel. 010 5701994), incaricato con delega, ex art. 591 bis c.p.c., in data 17 maggio 2016, nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe:

#### **RENDE NOTO**

che il giorno **16 maggio 2017 alle ore 15:00** presso l'aula di udienza n. 46 situata al piano 3° del Palazzo di Giustizia, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. dell'immobile seguente così distinto:

#### **LOTTO UNICO**

Quota 1/1 piena proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Genova**, facente parte del fabbricato indicato con il **civ. 14R di Vico della Chiesa della Maddalena**, dotato di autorimessa, terrazzo ed ascensore interno ad uso esclusivo che collega tutti i piani dell'immobile e composto da quattro piani da terra a cielo, oltre al piano terra, come di seguito descritti:

- piano terra: ingresso, vano tecnico ascensore, magazzino, bagno, locale termico, disimpegno e autorimessa;
- piano primo: soggiorno, cucina, bagno, locale caldaia, scala di collegamento con il terrazzo soprastante, scala di rappresentanza di collegamento con gli altri piani dell'edificio;
- piano secondo: camera con spogliatoio, vano scala, terrazzo;
- piano terzo: camera, bagno, disimpegno e vano scala;
- piano quarto: camera, disimpegno e vano scala;

**DESCRIZIONE:** La descrizione dell'immobile risale al momento della stesura della relativa **perizia estimativa d'ufficio, redatta dall'Arch. Silvia Ronzitti, datata 9 luglio 2014 e successive integrazioni in data 23 settembre 2016 e 11 ottobre 2016**, che si intendono parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alle quali si rimanda, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi e/o vincoli a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile oggetto di vendita. La perizia e le integrazioni successive sono disponibili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita.

#### **SUPERFICIE UTILE:**

La superficie dell'immobile è la seguente:

|  |            |
|--|------------|
| Superficie lorda commerciale appartamento: | mq. 291,00 |
| Superficie terrazzo:                       | mq. 158,83 |
| Autorimessa:                               | mq. 106,50 |

#### **DATI CATASTALI e CONFINI:**

l'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova Territorio.

### Appartamento

Sez. GEA, foglio 95, mappale 191, sub. 21, categoria A/3, classe 5, vani 14, R.C. Euro 1.554,54, graffato con mappale 192, sub. 23 (terrazzo).

### Autorimessa

Sez. GEA, foglio 95, mappale 192, sub. 21, categoria C/6, classe 6, mq. 95, R.C. Euro 451,38.

### Confini

Nord: mappale 191 sub. 2

Est: Vico Chiesa della Maddalena

Sud: Vico Libarna

Ovest: mappale 192 sub. 12

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

La porzione dell'abitazione posta al piano terra e costituita da locale tecnico, magazzino e bagno, con accesso separato dal resto dell'immobile, risulta occupata senza titolo.

Il resto dell'immobile è libero da persone.

L'autorimessa consta di 4 posti auto, 3 dei quali attualmente occupati.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E DECRETO DI ABITABILITÀ:**

Si rinvia alla perizia.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** Attestato di prestazione energetica n. 46788 del 15/07/2014 redatto da Dott. Arch. Chiara Riccobono.

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

Si rinvia alla perizia.

L'immobile risulta vincolato ai sensi D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

### **PREZZO BASE:**

**Euro 1.545.000,00 (unmilione cinquecento quarantacinquemila/00)**

**Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)**

**Non saranno efficaci offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.). Le offerte valide inferiori al valore base d'asta saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene di non poter ottenere un prezzo superiore ad una vendita successiva.**

### **PRELAZIONE**

L'immobile è soggetto alla disciplina di legge sull'alienazione degli immobili di proprietà privata sottoposti a tutela (artt. 59-62 D.lgs. n. 42/2004), con prelazione di acquisto da parte del Ministero dei Beni Culturali. Si vedano di seguito, a tale proposito, le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari.

### **AVVISA ALTRESÌ**

Che non ricorrendo i presupposti di cui all'art. 503, 2° c. c.p.c., come modificato dal D.L. 132/2014, convertito in Legge 162/2014 e successive modifiche ed integrazioni non avrà luogo la vendita con incanto.

Si comunica inoltre:

- che il Custode dell'immobile è il delegato;
- che il bene è visibile agli interessati previo appuntamento telefonico esclusivamente con il Custode dell'immobile al numero 010/5701994;
- che per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso lo Studio del Commercialista Delegato (010/5701994, sono escluse le informazioni telefoniche).

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva o imposta di registro). Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il Professionista Delegato avrà l'obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita (nota di trascrizione, voltura catastale, espletamento formale di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

La pubblicità, le modalità di presentazione e le condizioni della vendita e dell'eventuale incanto sono regolate dalle **"Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari"**, allegate al presente avviso di vendita.

*Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.*

*Genova, 13 marzo 2017*

Il professionista delegato  
Dott. Bruno Bassi

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

### Modalità di presentazione delle offerte:

- a) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del Professionista Delegato, Dott. Bruno Bassi, con studio in Genova, Piazza della Vittoria 6/9 entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il Professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dello stesso Professionista Delegato e la data in cui si procederà all'esame sulle offerte. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.
- b) L'offerta dovrà contenere:
- il cognome, nome (o ragione sociale), luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso in cui 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 un 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;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto;
  - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.
- NOTA BENE:
1. In caso di vendita senza incanto il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (art. 571 c.p.c.);
  2. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Qualora il prezzo sia inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto, il G.E. può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 c.p.c.).
- c) All'offerta dovranno essere allegate le fotocopie della tessera sanitaria/codice fiscale e di un documento di identità valido dell'offerente e, nel caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale attestante i poteri di firma, nonché:
- **Uno o più assegni circolari** non trasferibili intestati a **"Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 484/2013"**, per un importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
  - **Uno o più assegni circolari** non trasferibili intestati a **"Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 484/2013"**, per un importo complessivo pari al 15 % del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese;

- d) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.;
- e) 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 alternativa, trattandosi di bene con prezzo base d'asta superiore ad Euro 500.000,00, attesa l'espressa previsione contenuta nell'ordinanza di vendita, e se espressamente richiesto in sede di presentazione offerta, ovvero al termine della deliberazione sulle offerte, sarà ammesso il pagamento rateale del saldo prezzo in due tranches del 50% l'una, la prima a 60 giorni, la seconda a 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- f) In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

### **Condizioni di vendita:**

- Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, vincoli, servitù attive o passive, apparenti o non apparenti; la presente vendita si intende a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie 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.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **Disposizioni di legge in materia di alienazione di beni immobili di proprietà privata sottoposti a tutela (D.lgs. n. 42/2004 artt. 59-62)**

Si citano, in via esemplificativa, gli adempimenti connessi alla vendita dei beni interessati dal decreto legislativo sopra indicato:

- Gli atti che trasferiscono le proprietà di beni culturali sono denunciati al Ministero entro 30 giorni (art. 59);
- Il trasferimento della proprietà di beni immobili di proprietà privata sottoposti a tutela, avvenuta nell'ambito di procedure di vendita forzata va denunciato a cura dell'acquirente (art. 59, 2° comma, lett. b);
- La denuncia va presentata al competente soprintendente del luogo dove si trova l'immobile (art. 59, 3° comma) e deve contenere (art. 59, 4° comma):

- a) I dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
- b) I dati identificativi dei beni;
- c) L'indicazione del luogo dove si trovano i beni;
- d) L'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;
- e) L'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dalla legge.

**N.B.: Il Ministero, o la Regione, o gli altri enti pubblici territoriali interessati hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione (art. 60, 1° comma).** La prelazione è esercitata entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 (art. 61, 1° comma). In caso di omessa denuncia o di denuncia incompleta, la prelazione è esercitata entro 180 giorni dalla ricezione della denuncia tardiva o comunque dall'acquisizione di tutti gli elementi costitutivi della stessa (art. 61, 2° comma).

### **Pubblicità 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. Pubblicazione su "portale delle vendite pubbliche" (area pubblica portale Ministero della Giustizia) se operativo al momento della vendita;
3. 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 spese del creditore procedente;
4. Pubblicazione sui siti internet Cambiocasa.it e Genovaoggiotizie.it, 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;
5. Pubblicazione sui siti internet gestiti dalla A. & C. S.p.A., ossia Immobiliare.it, Entietribunali.it, genova.repubblica.it 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;
6. Pubblicazione su "Il Secolo XIX" 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 dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili 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 Delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il Custode, il Professionista 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.

**Il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.**