

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

PRIMO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il sottoscritto dott. Alessandro Viani, dottore commercialista con studio in Genova piazza della Vittoria 12 int.17, incaricato con delega del 31/01/2017 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, d.ssa Paola Zampieri, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca Nazionale del Lavoro spa

avvisa

che il giorno **19 maggio 2017 alle ore 16,30** presso l'aula di udienza n. 44 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 1: In Comune di Busalla (GE), proprietà di 1/1 dell'immobile distinto con il civico 1 di via Luigi Nino Malerba e precisamente: negozio situato al piano terra, composta da unico vano a forma pressoché rettangolare avente unico accesso da strada pubblica via Malerba. Sup. commerciale rilevata: 20,66 mq.
Dati Catastali e confini: negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 1 piano terra: sezione -, foglio **17**, particella **749**, Sub. **10**, categoria **C/1**, classe **2**, consistenza 17 mq, rendita Euro 402,11. L'immobile confina con a est con cantina avente accesso da "passaggio coperto", a sud con muri perimetrali su Via L.N. Malerba ed a ovest con unità immobiliare Via Vittorio Veneto 138. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata e pertanto da considerarsi libero.

Lotto 2: In Comune di Busalla (GE), proprietà di 1/1 dell'immobile distinto con il civico 7 e 5 di via Luigi Nino Malerba e precisamente: negozio (C/1) situato al piano terra, composto da un ampio locale suddiviso in due zone, attualmente adibito a vendita cicli e relativa officina, oltre che retrostante magazzino (C/2), sito in via Luigi Nino Malerba civ. 5, collegato internamente con il negozio civ. 7 ed inoltre con accesso autonomo dal civ. 5, composto da un unico ambiente oltre ad un piccolo locale wc e un piccolo locale uso ripostiglio, avente accesso separato ed esclusivo da porta di accesso adiacente il varco civ. 5. Superficie commerciale rilevata negozio: 48,07 mq, superficie commerciale rilevata magazzino: 58,73 mq. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata e pertanto da considerarsi libero.

Dati Catastali e confini: negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 7 piano terra: sezione -, foglio **17**, particella **749**, sub.9, categoria **C/1**, classe **1**, consistenza 38 mq, superficie catastale 44 mq, rendita Euro 747,73. L'immobile confina a nord in parte con vano scale civ. 3 Via L.N. Malerba, in parte con magazzino retrostante Via L.N. Malerba civ. 5 (sub. 1), a est con u.i.u. Via L.N. Malerba civ. 9, a sud con muri perimetrali su Via L.N. Malerba, a ovest in parte con passaggio "coperto", in parte con vano scale civ. 3 Via L.N. Malerba.

Dati Catastali e confini: negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 5 piano terra: sezione -, foglio **17**, particella **749**, sub.1, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza 46 mq, superficie catastale 54 mq, rendita Euro 171.05. L'immobile confina a nord con muri perimetrali su distacco, a est con muri perimetrali su cortile, a sud in parte con vano scale civ. 3 Via L.N. Malerba, in parte con negozio fronte strada Via L.N. Malerba civ. 7 (sub. 9), a ovest in parte con passaggio "coperto"/distacco.

La descrizione degli immobili fa espresso riferimento alla relazione di stima del Geometra Natale Mazzei del 29/11/2016, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione, disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché presso lo studio del Delegato alla vendita.

Alessandro Viani – Dottore Commercialista
piazza della Vittoria 12/17 – 16121 Genova
tel.010 / 59.57.065 fax 010 / 59.55.103 e-mail aviani@studioviani.eu

Regolarità edilizia e catastale: Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

a) negozio sito in Busalla (GE), via Luigi Nino Malerba civ. 1: manca agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio la planimetria dell'immobile. Pertanto non è stato possibile effettuare la verifica di regolarità catastale sull'immobile. Non esistono progetti relativi all'immobile, vista anche la remota datazione di costruzione dello stesso, che, vista la tipologia architettonica edilizia, è sicuramente riconducibile al periodo antecedente il 1967.

b) negozio sito in Busalla (GE), via Malerba civ. 7 e retrostante magazzino civ.5: non esistono difformità tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Per il civ. 7 non esistono progetti relativi all'immobile, vista anche la remota datazione di costruzione dello stesso, che, vista la tipologia architettonica edilizia, è sicuramente riconducibile al periodo antecedente il 1967. Per il civ.5 è stato rintracciata una pratica di condono edilizio Prat. Ed. S26/95 N. 42 a cui è seguita concessione in sanatoria emessa in data 06/07/2000 prot. Num. 1573 relativa alla "realizzazione fabbricato ad un piano ad uso magazzino con annesso servizio igienico". Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta progettazione in sanatoria non si sono riscontrate difformità.

Indagine urbanistica e vincoli: P.R.G. Comune di Busalla, zona BA INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO – AMBIENTALE. L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare non è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Spese di amministrazione: le unità immobiliari facenti parte del condominio sono da intendersi esclusivamente l'unità immobiliare sub. 10, Via L.N. Malerba 1, e il sub. 9 Via L.N. Malerba 7, mentre è escluso l'edificio civ. 5 sub. 1, in quanto descritto tra i confini del condominio e non raffigurato nelle consistenze della relazione millesimale. Per maggiori informazioni consultare la perizia.

Certificazione energetica: presente per i civici 1 e 7 e rilasciata in data 15/11/2016 mentre il civico 5 non risulta soggetto ad A.P.E.

PREZZO BASE LOTTO 1: euro 11.156,00 (undicimila cento cinquantasei/00)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00)

Il creditore Banca Nazionale del Lavoro spa ha richiesto l'applicazione dell'art. 41 D.lgs 385/93

PREZZO BASE LOTTO 2: euro 37.465,00 (trentasettemila quattrocento sessantacinque/00)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00)

Il creditore Banca Nazionale del Lavoro spa ha richiesto l'applicazione dell'art. 41 D.lgs 385/93

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo stesso professionista delegato e custode dott. Alessandro Viani in Genova P.zza della Vittoria 12/17 dalle ore 15,00 alle ore 18,00 (tel.010/59.57.065 fax 010/59.55.103 e-mail aviani@studioviani.eu)

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Genova, 18 marzo 2017

Il professionista delegato
dott. Alessandro Viani

Alessandro Viani – Dottore Commercialista
piazza della Vittoria 12/17 – 16121 Genova
tel.010 / 59.57.065 fax 010 / 59.55.103 e-mail aviani@studioviani.eu

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: 010/59.57.065** 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**, 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 imm.re R.G.E. 536/16**", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "**procedura esecutiva imm.re R.G.E. 536/16**", 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, 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 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 "**Genova Oggi Notizie.it**", "**Cambio Casa.it**" e sui siti gestiti dalla **A. Manzoni & C. spa** a cura del delegato e spese del creditore Banca Nazionale del Lavoro spa;

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.

4. 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.

N.B. Il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori pertanto nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.