

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

==0==

**Procedura esecutiva n° 504/2015 R.G.E. promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**

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

Il sottoscritto rag. Massimiliano Vio – ragioniere commercialista con studio in Genova, Via Colombo 14/5, tel 010/5955435, incaricato con delega, ex art. 591 bis c.p.c., in data 10 febbraio 2016 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Daniele Bianchi, nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe:

RENDE NOTO

che il giorno **20 Luglio 2017 alle ore 16.00**, presso l'aula di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1 – piano 3° - Aula n. 46, **avrà luogo la deliberazione** sulle offerte per la **vendita senza incanto** e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dell'immobile per la quota di 1000/1000 situato in Genova (GE) in Via Caderiva 28/11.

#### **DESCRIZIONE, SUPERFICI E DATI CATASTALI:**

Abitazione tipo economico posta in Comune di Genova (GE) Via Caderiva 28, interno 11, ad uso abitativo, composta da: ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e ripostiglio. Le condizioni interne sono in buono stato, pavimenti piastrellati, serramenti in alluminio di recente fattura, così come gli impianti elettrico e di riscaldamento termo autonomo, grazie ad una recente ristrutturazione.

Superficie commerciale lorda mq. 83 - netta mq. 65,81.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova, sezione STA, foglio 32, zona censuaria 5, mappale 96, sub 14, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 418,33;

La descrizione dell'immobile è ricavata dalla perizia estimativa redatta in data 15 Gennaio 2016 dal C.T.U. arch. Massimo Poggi alla quale si fa espresso riferimento e 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 sul complesso immobiliare oggetto di vendita, disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché presso lo studio del delegato alla vendita.

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI:** Attualmente l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

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

**Conformità catastale:** La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, sono state realizzate opere edilizie interne senza autorizzazione, è stata presentata sanatoria agli uffici competenti ma l'iter è stato archiviato senza successo (2008) per mancanza del pagamento dei diritti sanitari.

Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione presso il Catasto Urbano con la presentazione di una nuova pratica presso il settore Edilizia Privata del Comune di Genova.

**Vincoli:** In riferimento alla presenza di eventuali vincoli si rinvia a quanto indicato in perizia.

**Abitabilità:** Non necessaria in quanto costruzione dell'edificio ante 1934.

**Certificazione Energetica:** Attestato di Prestazione Energetica n° 1056, rilasciato il 12/01/2016, con scadenza il 12/01/2026, classe energetica E.

Per quanto non indicato si invita a leggere attentamente la perizia.

**PREZZO BASE: € 45.895,68 (quarantacinquemilaottocentonovantacinque/68);**

rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00);

La società So.Ve.Mo Immobiliare è stata nominata custode degli immobili pertanto, previo appuntamento telefonico al numero 010/52992536 fax 010/5299252 o via e.mail [immobiliare@sovemo.it](mailto:immobiliare@sovemo.it), sarà possibile fissare la visita dei beni. Sono escluse informazioni telefoniche. Si rende noto che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e nessun compenso per la mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari per la presente vendita.

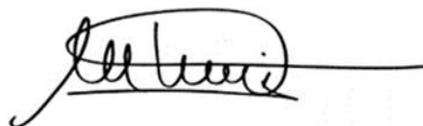
#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali quali I.V.A. e Imposta di Registro, le pratiche per eventuali regolarizzazioni edilizie, le spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore. Il Delegato alla vendita avrà l'obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita quali la nota di trascrizione, voltura catastale. 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 quello non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.**

Genova, 12/05/2017

Il Delegato alla Vendita  
rag. Massimiliano Vio



## **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 Delegato, rag. Massimiliano Vio, con studio in Genova, Via Colombo 14/5 entro le ore 12 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 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, nonché il numero del lotto. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

b) L'offerta, in regola con l'imposta di bollo, 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, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c., nel caso in cui le offerte non siano superiori al valore di stima maggiorato di un quinto, il Giudice non potrà far luogo alla vendita in caso di dissenso del creditore procedente e comunque ove vi sia una seria possibilità di migliorare la vendita ricorrendo all'incanto;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e delle presenti dichiarazioni generali in materia di vendite immobiliari;

c) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché:

- **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva n° 504/2015 R.G.E.**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva n° 504/2015 R.G.E.**" per un importo 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. ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata o se è omessa l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

e) Non saranno considerate valide offerte inferiori ad un quarto rispetto al prezzo indicato nell'avviso di vendita. Le offerte valide inferiori al prezzo base d'asta saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritenga che un'eventuale vendita successiva non potrà ottenere un prezzo superiore.

f) In caso di più offerte, si procederà a gara, nel corso della quale ogni rilancio in aumento dovrà essere effettuato nel termine di 30 (trenta) secondi dall'rilancio precedente; il bene verrà aggiudicato sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

g) 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, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. Att. c.p.c.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, 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'esistente 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, non conoscibili 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.

- 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 integrata e modificata all'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- 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.

- Il compenso del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale è a carico dell'aggiudicatario.

- Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

- Solo per le vendite con prezzo superiore a € 500.000,00 (cinquecentomila) è previsto il pagamento rateale in 2 rate, pari al 50% del prezzo, la prima a 60 (sessanta) giorni e la seconda a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblici avvisi, a cura del Custode, 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), a cura del Delegato e spese del creditore procedente;

3. Pubblicazione, per estratto su CAMBIOCASA.IT, come disposto nell'ordinanza di nomina del Delegato, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del custode e a spese del creditore procedente;

Il testo della inserzione sui giornali e su internet 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 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 ad effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberici", with a long horizontal line extending to the right.