



N. 223/2016 + 427/2016 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Rag. Renato Abbona, commercialista con studio in Genova, Via Carducci, 3 int. 13 telefono 010/53.23.63, fax 010/53.28.04, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe proposta dalla Banca Cassa di Risparmio della Spezia Spa nei confronti.....

**VISTO**

- l'ordinanza di nomina del sottoscritto quale delegato alla vendita nonché custode dell'immobile emessa dal Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Roberto Bonino** del Tribunale di Genova in data 07 marzo 2017 ai sensi degli artt. 569 e 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 sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [genova.ogginotizie.it](http://genova.ogginotizie.it) (con conseguente fondo spese di euro 650,00);
- il suddetto portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia non risulta ancora essere operativo;
- con provvedimento in data 07 marzo 2017, il Signor G.E., su istanza del creditore procedente in pari data, ha posto a carico del creditore ipotecario procedente Banca Cassa di Risparmio della Spezia Spa, il fondo spese necessario per procedere con le operazioni di vendita;

**RITENUTO**

- pertanto necessario fissare la vendita del bene pignorato al prezzo base d'asta di **euro 88.000,00 (ottantottomila)** come da indicazioni contenute nell'ordinanza sopra citata , effettuando la pubblicità soltanto sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [genova.ogginotizie.it](http://genova.ogginotizie.it)

non risultando ancora operativo il portale del Ministero della Giustizia ;

- Visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.

### TENUTO CONTO

delle modifiche introdotte al codice di procedura civile dal **D.L. 27.06.2015 numero 83, convertito dalla legge 02.08.2015 n. 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 del seguente immobile:

#### LOTTO UNICO:

appartamento ubicato nel Comune di Genova, **Via S. Fontanarossa civ. 59, int. 1, piano primo**, di mq. 65 oltre mq. 84 corte esterna composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno, bagno.

L'immobile si presenta usato nello stato di conservazione, come indicato nella perizia e risultante dalla documentazione fotografica.

L'immobile risulta **censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova**, con i seguenti dati:

Sezione Urbana GED, Foglio 35, particella 1084 - 1078, sub 5, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 3,5, consistenza 69 mq., Rendita € 424,79 .

#### Confini

#### L'appartamento così confina:

a **nord** con muro di sostegno su mappale 239 NCT- a **est** con muro divisorio su corte mappale 1079 NCT - a **ovest** con muro divisorio su mappale 1080 NCT – a **sud** con vano scala app. int. 2 ed esternamente con mappale 1081 NCT.

#### Sommara descrizione dell'immobile:

- Pavimenti in piastrelle di ceramica.
- Pareti tinta lavabile – cucina e bagno piastrelle di ceramica.
- Soffitti tinta lavabile.
- Bagno dotato comuni sanitari e box doccia.
- Serramenti – porta di caposcala in legno – porte interne in legno e finestre in alluminio con vetrocamera.
- Impianti elettrici sottotraccia
- Impianto riscaldamento autonomo e di ACS autonoma.

- Impianto idrico
- Impianto citofonico.

#### **Regolarità catastale ed urbanistica:**

Dalla perizia dell'Ing. Roberto Gennaro si evince che lo stato attuale dell'immobile risulta non conforme rispetto a quello illustrato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate risalente al 25.10.1959 per alcune modifiche interne apportate.

#### **Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale.**

- Costi di regolarizzazione edilizia e catastale stimati cautelativamente in euro 2.000,00 oltre ad euro 1.033,00 per sanzioni e meglio dettagliati nella perizia di stima.

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

- **Iscrizione n. 1901/242 del 20.01.2009** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 29.12.2008 – Notaio E. Falzone di Genova – Rep. 65584/20937 a favore di intesa San Paolo Spa e contro i Sigg.ri [REDACTED] (datrice di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) per euro 130.000,00 in sorte capitale – euro 260.000,00 ipoteca – durata 30 anni.
- **Trascrizione n. 11880/8268** nascente da pignoramento immobiliare del 24.03.2016 dell'U.G. della Corte di Appello di Genova al – Rep. 3097/2016 a favore di Cassa di Risparmio della Spezia Spa e la Sig.ra [REDACTED] a per il diritto di proprietà dell'immobile.
- **Trascrizione n. 5616/44011 del 13.03.2014** nascente da domanda giudiziale di contratto richiesta dalla Sig.ra [REDACTED] r contro i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]  
 Detta trascrizione fa capo al procedimento nanti il Tribunale di Genova – RG 13/2014 che risulta estinto.

#### **Stato di possesso**

L'immobile risulta nel possesso dell'esecutata che non vi risiede ed attualmente vuoto.

#### **Spese condominiali.**

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

- Rendiconto consuntivo anno 2014.
- Rendiconto consuntivo anno 2015 e preventivo 2016.

- Interventi straordinari al 26.05.2015.

Come dall'ultimo riparto disponibile risulta a carico dei proprietari dell'appartamento pignorato un debito nei confronti dell'amministrazione condominiale pari ad euro 7.168,81 oltre ad euro 10.372,94 per spese straordinarie.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29.05.2007 n. 22)**

L'immobile ad uso residenziale è soggetto ad Attestato di Certificazione energetica APE n. 31069 rilasciato in data 15.07.2016 e con scadenza al 15.07.2026 allegato alla perizia di stima.

**Valore di perizia: Euro 88.000,00**

**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 a firma dell'esperto Ing. Roberto Gennaro pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [genovaoggi.notizie.it](http://genovaoggi.notizie.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 010/53.23.63**, presso lo studio del sottoscritto, in Genova, Via Carducci, 3 int. 13, **entro le ore 13,00 del giorno 11.05.2017.**

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 qualora ritenga 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'art. 588 c.p.c..

**La deliberazione sulle offerte**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **12.05.2017 alle ore 18,00** 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 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, 14 marzo 2017.

Il professionista delegato  
(rag. Renato Abbondanza)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Renato Abbondanza', is written over the typed name. The signature is stylized and includes a long horizontal stroke at the end.

**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 – 53.23.63** in busta intonsa chiusa, a mani del Delegato (o di un suo incaricato), presso lo studio del Delegato stesso sito in Genova, Via Carducci, 3 int. 13 **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 minorenni, 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. 223/2016"**, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto;
  - b) un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva n. 223/2016"**, 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 quotidiano online "Genova Oggi Notizie" e "www.astegiudiziarie.it" a cura del delegato e spese del creditore procedente;

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 e custode Rag. Renato Abbona**, sito in Genova Via Carducci, 3 int. 13, nei giorni di martedì e giovedì, previo appuntamento da fissare al numero 010 – 53.23.63 (sono escluse le informazioni telefoniche)