



TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA DELEGATA
I AVVISO DI VENDITA

R.G.E.

n.289/2016

G. E.

Dott.ssa Paola ZAMPIERI

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

LA SOTTOSCRITTA DELEGATA
DOTT.SSA CARLA RICCI

Giusta delega ex art. 591 bis c.p.c. del 21/03/2017 nella Procedura Esecutiva
proposta da

CONDOMINIO VIA DEL CAMPASSO 23-25 GENOVA

Avvocati

Giancarlo Borneto

Antonio Maria CORZINO

CREDITORI INTERVENUTI

UNICREDIT S.p.A. e per essa DO BANK S.p.A

Avv. Mauro FERRANDO

Contro

XXX

debitore esecutato

DISPONE

la **vendita senza incanto** del seguente bene:

LOTTO UNICO

Proprietà per l'intero dell'immobile ad uso abitativo sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, via del Campasso civ. 23 int. xx piano 4°, nel quartiere di Sampierdarena.

Dati catastali:

L'abitazione è sita in Genova (Ge), Via del Campasso civ. 23 int. xx piano 4° e risulta iscritta al C.E.U del Comune di Genova con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova sez: SAM, foglio 38, particella 249, Sub xx, zona censuaria 3, cat. A/4, classe 3, vani 4,5, sup. catastale tot. Mq.67,00, rendita € 278,89.

Intestazione catastale:

L'abitazione è in capo a:

XXX nato in Ecuador il 15/09/1956 C.F: per la quota di proprietà 1/1 in forza di quanto segue:

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Castello Andrea di Genova in data 16.03.2007 rep. n. 88859, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 23.03.2007 al n° 7198 del Reg. Part., dalla signora Arteaga Avila Veronica Rosa nata in Ecuador il 18.05.1981.

- alla signora Arteaga Avila Veronica Rosa l'immobile in oggetto pervenne in proprietà per acquisto fattone con atto Notaio Angelo Noli in Genova in data 26.09.2002 rep. n. 50949 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 28.09.2002 al N° 24373 di Reg. Part., dai signori Cauchi Salvatore nato a Gela (CL) l'1.11.1957 e Grasso Maria Concetta nata a Gela (CL) il 15.11.1962.

I signori Cauchi Salvatore nato a Gela (CL) l'1.11.1957 e Grasso Maria Concetta nata a Gela (CL) il 15.11.1962 acquistarono l'immobile con titolo anteriore al ventennio in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cola Maria Paola di Genova del 28 gennaio 2004 rep. n° 7515, trascritto a Genova in data 5 febbraio 2004.

Confini:

L'immobile ad uso abitativo confina partendo da Nord e procedendo in senso orario:

- tramite muri perimetrali con distacco verso altro civico(cavedio), tramite muri in comunione con appartamento di altro civico, tramite muri perimetrali con distacco verso altri civici, tramite muri in comunione con vano scale e con appartamento int. 11 civ. 23.

Stato:

Nell'immobile, attualmente, il proprietario non è ufficialmente residente poiché cancellato dall'anagrafe del Comune di Genova per mancato rinnovo del permesso di soggiorno, tuttavia è ivi residente di fatto. A seguito degli accertamenti effettuati presso l'ufficio Anagrafe risultano invece residenti presso l'immobile il Sig. XXX ed il XXX; ulteriori indagini svolte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato l'assenza di contratti di locazione in capo a tali soggetti. Per quanto sopra l'immobile è da ritenere libero.

Regolarità edilizia:

Leggere relazione peritale.

Certificazione Energetica:

In data 04.02.2013 è stata presentata l'Attestazione di Certificazione Energetica a firma dell'Arch. Carlotta Macciò, con n. 2882 di Certificato. La classe energetica derivata è F.

Valore di perizia: € 53.000,00

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: € 53.000,00

Offerta minima: € 39.750,00

Spese presunte: 15% dell'offerta

Cautione: 10% dell'offerta

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, Consulente Tecnico d'Ufficio, Arch. Antonella De Gaetano, 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 e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene medesimo.

Gli interessati potranno prendere preliminare visione del seguente avviso e della relazione di stima anche sui siti internet www.astegiudiziarie.it, "CambioCasa.it", Genova.ogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it, nonché presso lo Studio del Delegato.

Custode: Dott.ssa Carla RICCI. Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre 5 giorni lavorativi prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

N.B. – La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza.

DISPONE CHE

- La deliberazione sulle offerte, che dovranno essere presentate presso lo Studio della scrivente in Genova, Via Colombo 7/6, entro le ore 12,00 del giorno 31 maggio 2017, **previo appuntamento telefonico**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno 1° giugno 2017 dalle ore 16,00 presso l'Aula 44, 3° piano del Tribunale di Genova.
- 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, il Delegato può far luogo alla

vendita qualora ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art.572 c.p.c.

- In caso di pluralità di offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilancio minimo fissato in €1.000,00 (mille/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 in due rate di pari importo rispettivamente 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 artt.176 e 177 disp. att.
- **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per la mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.**

Genova, 7 aprile 2017

Dott.ssa Carla Ricci

Tribunale di Genova
DISPOSIZIONI GENERALI
IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 16,00, dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico allo 010 0995360**, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il suo Studio in Genova, Via Colombo 7/6, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il Delegato provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendano effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che preveda 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.;
 - 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 base della vendita, 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 Giudice potrà 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'art.588 c.p.c.
 - d) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune di Genova.
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché:
 - a) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm. RGE (vedere numero procedura)" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
 - b) un assegno circolare intestato a "Esec. Imm. RGE (vedere numero procedura)" per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese dell'importo.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III 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 dall'aggiudicazione. Solo per le vendite con prezzo base superiore ad Euro 500.000,00 può essere previsto in bando un pagamento rateale in due *tranche* del 50% del prezzo l'una, la prima a 60 giorni e 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- 6) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'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/o trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.
3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita 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, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
3. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato nella Delega, 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 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 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.