

DOTT. PAOLO CARLO FACCIO

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE
Via Brigata Liguria 3/16 - 16121 Genova
Tel. 010.40.77.740 e-mail: faccio@studiozf.it



E.I. 732/16
G.E.: dott. R. Delucchi

**TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 732/16
AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto dott. Paolo Carlo Faccio, Professionista Delegato alla vendita nominato in data 06.06.2017 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Genova dott. Renato Delucchi ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 26 settembre 2017 alle ore 14.30 presso l'Aula 46, piano III del Tribunale di Genova (16121, Piazza Portoria 1), procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Ubicazione: Arenzano (GE), Via Dante Alighieri 11 (con accesso dal civico 13)

Diritto venduto: Piena proprietà 100%

Descrizione: appartamento collocato al piano terra e composto da ingresso soggiorno, 2 camere, cucina, due bagni ed ampio giardino carrabile per un totale di circa mq. 130 lordi esclusa pertinenza esterna misurata in mq 110 circa circa.

Identificazione catastale: l'immobile è accatastato al NCEU di Arenzano.

Appartamento: Foglio 22 - Mappale 19 - Sub. 8 - Categoria A/2 - Classe 3 - Vani 5 - R.C. € 1.136,21

Confini: L'appartamento, con annesso giardino, così confina: a nord con il distacco di altro fabbricato, a sud con distacco e passaggio condominiale, a ovest con intercapedine, ad est con via Dante Alighieri.

Notizie ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.: l'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio di licenza edilizia n. 6545 del 21.10.2002 e successive varianti. Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità n. 13/2006 del 02.05.2017.

L'immobile, dalle ricerche effettuate dal CTU, non risulta essere sottoposto a vincoli ex legge 1089/39.

Il CTU ha rilevato le seguenti difformità urbanistiche: a) diversa distribuzione interna e difformità tra lo stato di variante in corso d'opera depositata il 30/01/2003 che non rappresenta un piccolo volume collegato alla camera da letto matrimoniale, b) difformità sulle bucatore esterne.

Il CTU ha fatto presente nella sua relazione che *“Essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico l'intervento di sanatoria potrebbe non essere assentita la sanatoria e il mantenimento del piccolo volume per cui deve essere concordato preventivamente con l'ufficio tecnico locale”*

L'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, e fatto salvo quanto indicato sopra, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

Stato dell'immobile: come da Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale l'immobile risulta occupato dalla promissaria acquirente del bene dal 2004. L'occupazione è però svolta senza titolo opponibile ai terzi.

L'immobile è di classe energetica **F** come da attestato di prestazione energetica n. 27077 rilasciato il 03.07.2017 ed avente protocollo PG/2017/0232413.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

I beni tutti sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto CTU Geom. Luca Venzano, 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 sui beni medesimi.

PREZZO BASE Euro 330.750,00 (trecentotrentamilasettecentocinquanta/00)

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, la stessa è senz'altro accolta. Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad Euro 248.062,50 per il lotto unico**). In tal caso le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo fissato in Euro 2.000,00.

TEMPI PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista delegato **entro il termine massimo di giorni 60 dall'aggiudicazione** con assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Genova - Esec. Imm.re 732/16**" ovvero tramite bonifico bancario. **L'offerente può indicare un termine più breve**, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Si avvisa inoltre che, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41, comma 5, D.Lgs 385/1993, dovrà versare direttamente alla banca che ha concesso il mutuo fondiario (**Intesa Sanpaolo s.p.a.**), entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del saldo prezzo di aggiudicazione nei limiti del credito complessivamente vantato dalla stessa, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs 385/93. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

CUSTODE: So.Ve.Mo. S.r.l.
Corso Europa, 139
16121 Genova (GE)
Telefono: 010/5299253
Email: immobiliare@sovemo.com

N.B. la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante.

Genova, li 14 luglio 2017

Dott. Paolo Carlo Faccio

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 allo 010.40.77.740 o via e-mail faccio@studiozf.it**, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il suo Studio in Genova, Via Brigata Liguria 3/16, entro le ore 12.00 del giorno lavorativo 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, 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 e le altre indicazioni di cui all'articolo 571 c.p.c.. Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (art. 377 e 1471 cod. civ.) possono fare offerte d'acquisto. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**
 - 2) L'offerta, integrata da marca da bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:
 - a. il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale e sede della società), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e 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. 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 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 siano inferiori rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto, il Delegato 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. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese, in ogni caso non superiore al termine fissato nell'avviso di vendita. In mancanza di indicazione di un termine, esso si intenderà pari a quello fissato in avviso di vendita;
 - e. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico;**
 - f. eventuale richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale).
- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché:
 - a. un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova - Esec. Imm.re 732/16", per un

importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquirente all'acquisto;

- b. un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Genova - Esec. Imm.re 732/16**”, a titolo di anticipazione sulle spese presunte, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto.
- 4) Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e, nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno valida, documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare e comunque per la tipologia di beni oggetto della presente vendita.
- 5) L'offerta presentata è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..
- 6) 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 a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Genova - Esec. Imm.re 732/16** ovvero a mezzo di bonifico bancario sul c/c intestato “**Tribunale di Genova - Esec. Imm.re 732/16**”, IBAN: IT34S033320140000000960250. Si precisa che la data valuta di accredito su tale conto deve essere entro il termine di 60 giorni dall'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..
- 7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, alternativamente potrà:
- nel caso di più offerte di valore diverso disporre la vendita a favore del miglior offerente;
 - nel caso di più offerte dello stesso valore, disporre la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.
- Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si fa riferimento all'art. 573 cpc.

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. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo DPR e dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla legge.

- 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 sarà a carico dell'aggiudicatario così come il 50% degli onorari e delle spese sostenute dal delegato per la trascrizione del decreto di trasferimento.
- 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 internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita, sul sito www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genova.ogginotizie.it, e sui siti gestiti dalla A Manzoni & C S.p.a. (ossia www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, a cura del delegato e a spese del creditore precedente;

Il testo della inserzione sui giornali e su "Internet" dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare, l'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 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 precedente - gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve esser dato ad agenzie immobiliari.

Per maggiori informazioni, rivolgersi allo studio del Professionista Delegato Dott. Paolo Carlo Faccio, sito in Genova, Via Brigata Liguria 3/16, previo appuntamento da fissare al numero 010.40.77.740 o email faccio@studiozf.it (sono escluse le informazioni telefoniche).

Per le visite all'immobile occorre rivolgersi al Custode i cui riferimenti sono indicati nell'avviso di vendita.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2 co. cpc, vale anche quale comunicazione / notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio