**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Procedura esecutiva n° 643/14 R.G.E. promossa da LA FAUCI FILIPPO FERNANDO .**

***************

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

La sottoscritta Dott.ssa Claudia Rizzato – Commercialista con studio in Genova, Via Ippolito d'Aste 3/ 4 sc c , piano 2° (tel 010/562217), incaricata con delega, ex art.591 bis c.p.c., in data 12 luglio 2017 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Daniele Bianchi , nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe:

**RENDE NOTO**

che il giorno 26 ottobre 2017 alle ore 15,30, 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 UNO**

Piena proprietà dell'immobile costituito da un appartamento con annessa cantina sito nel Comune di Genova, Via Lamberto Doria civ. 285 int. 2, posto al piano 1-T.

**DESCRIZIONE :** l'immobile si trova nel Comune di Genova, Municipio III Bassa Val Bisagno in un complesso di edilizia popolare, realizzato negli anni '60 sulle alture di Marassi-Quezzi, denominato "Biscione". La zona è servita da autobus e vi sono presenti piccoli negozi di vicinato. L'edificio si sviluppa su 8 piani fuori terra. Il civico 285 ha accesso dal percorso sopraelevato posto al primo piano. Impianto di riscaldamento condominiale. L'appartamento è composto da un piccolo ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, una sala da pranzo, un bagno, un ripostiglio e due poggioli.

La descrizione dell'immobile risale al momento della stesura della relativa perizia estimativa, al riguardo si fa espresso riferimento alla relazione di stima del perito d'ufficio Arch. Domenico Podestà datata 9 giugno 2017, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile oggetto di vendita, disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché presso lo studio del Dottore Commercialista delegato alla vendita.

**SUPERFICIE UTILE:** l'unità immobiliare ha le seguenti superfici catastali:

appartamento

- superficie lorda : mq. 102,45; calpestabile mq. 87
- poggiolo cucina: mq. 2,80
- poggiolo loggia: mq. 19

cantina: mq 6

Totale superficie commerciale mq. 112,81

**DATI CATASTALI e CONFINI:** l'unità immobiliare suddetta è censita al N.C.E.U. di GENOVA sez GED: Foglio 34, particella 1550 , sub. 344, cat.A/4, classe 3, consistenza vani 6,5, sup. catastale 102 mq, totale esclusa aree esterne 101 mq, rendita euro 469,98, Via Lamberto Doria n. 285, piano 1-T, interno 2.
Confini partendo da nord e procedendo in senso orario:
il vano scala, appartamento interno 1, vano scala, muro perimetrale, appartamento interno 2 del civ. 287 e muro perimetrale. Sopra con appartamento interno 4 e sotto con passaggio condominiale.

**STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOCALE:** l'unità immobiliare attualmente risulta libera in quanto il diritto di abitazione è inopponibile alla procedura.

**REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: lievi difformità come da perizia**
**VINCOLI:** come da perizia .
**DATA COSTRUZIONE:** l'immobile è stato costruito nel 1963.

**PREZZO BASE lotto unico: Euro 79.000,00 (settantanovemila/00);**

**Rilancio minimo in caso di gara : Euro 1.000,00 (mille/00);**

**AVVISA ALTRESÌ**

Che mancando i presupposti di cui all'art. 503, 2° c. c.p.c., come modificato dal D.L. 132/2014, convertito in Legge 162/2014 e successive modifiche ed integrazioni non avrà luogo la **vendita con incanto.**
**Il Tribunale non si avvale di intermediari.**

Si comunica inoltre:

- che il Custode dell'immobile è la So.Ve.Mo. srl nominato con ordinanza del Giudice dell'esecuzione in data 12 luglio 2017;
- che il bene è visibile agli interessati previo appuntamento telefonico esclusivamente con il Custode dell'immobile al numero 010/ 5299235;
- che per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso lo Studio del Commercialista Delegato (010/562217, sono escluse le informazioni telefoniche)

**SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (I.v.a e/o imposta di registro). Le pratiche per eventuali regolarizzazioni edilizie sono a carico dell'aggiudicatario. 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 Commercialista Delegato avrà l'obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita (nota di trascrizione, voltura catastale, espletamento formale di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

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 ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.*

*Genova, lì*

Il professionista delegato
Dott.ssa Claudia Rizzato

Addì ……su richiesta del professionista Delegato Dott.ssa Claudia Rizzato domiciliato in Genova Via Ippolito d'Aste 3/ 4 sc c, io sottoscritto ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico esecuzioni e notifiche presso la Corte di appello di Genova ho

affisso all'albo del Tribunale di Genova

**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 Professionista Delegato, Dott.ssa Claudia Rizzato, con studio in Genova, Via Ippolito d'Aste 3 /4 sc c entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), 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. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.
b) L'offerta 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

      NOTA BENE:
        1. ai sensi dell'art. 571 c.p.c. come modificato dal D.L. 132/2014, convertito in Legge 162/2014 e successive modifiche ed integrazioni, nel caso di vendita senza incanto il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;
        2. ai sensi dell'art. 572 c.p.c. come modificato dal D.L. 132/2014, convertito in Legge 162/2014 e successive modifiche ed integrazioni se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Qualora il prezzo sia inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita

quando ritiene che non via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;

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

- **un assegno circolare** non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 643/2014",** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- **un assegno circolare** non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 643/2014",** 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., salvo che il giudice ordini l'incanto;

e) 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 a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

f) In caso di più offerte, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In mancanza di adesioni degli offerenti e qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il giudice dispone la vendita in favore del migliore offerente o, a parità di offerte, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (art. 573 c.p.c.);

g) Nel caso ricorrano le condizioni di cui all'art. 503 c.p.c. e venga disposto l'incanto, l'offerente è tenuto a parteciparvi, a pena della perdita di un decimo della cauzione ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Disposto l'incanto, potranno partecipare all'asta anche nuovi offerenti, purchè depositino apposita istanza presso l'ufficio del Professionista Delegato entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita con incanto, allegando gli assegni per cauzione e spese ai sensi del punto c) delle presenti disposizioni.

h) Avvenuto l'incanto entro il termine di dieci giorni possono essere presentate altre offerte, purchè superiori ad un quinto rispetto al prezzo raggiunto nell'incanto, a pena di inefficacia.

**<u>Condizioni di vendita:</u>**

- <u>Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</u>, 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'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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo , essendosi di ciò tenuto conto della valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie 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.
- 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 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 spese del creditore procedente;
3. Pubblicazione, on line Genova Oggi Notizie, Cambio Casa .it e sui siti gestiti dalla A. Manzoni spa designati nell'ordinanza di nomina del Delegato, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del delegato/custode e a spese del creditore procedente;

Il testo della inserzione sul quotidiano 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 e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il Custode, il Professionista 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.