TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

PRIMO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il sottoscritto dott. Alessandro Viani, dottore commercialista con studio in Genova via Fieschi 3 int.30, incaricato con delega del 21/02/2017 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, d.ssa Paola Zampieri, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Condominio via Di Santa Croce 17

avvisa

che il giorno **16 NOVEMBRE 2017 alle ore 17:00** 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 unico: In Comune Genova proprietà di 1/1 dell'immobile distinto con il civico 9 rosso di via Di Santa Croce e precisamente: appartamento ubicato al piano terra della porzione di edificio di civile abitazione contraddistinto dal civ.17 di via Di Santa Croce, composto da cucina di ingresso con soggiorno, bagno, zona di disimpegno e tre camere. Superficie commerciale mq.95.
L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata e pertanto da considerarsi libero.
La descrizione dell'immobile fa espresso riferimento alla relazione di stima dell'Ing. Roberto Sorzana del 20/02/2017, che 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 sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione, disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché presso lo studio del Delegato alla vendita.

Dati catastali e confini: l'immobile risulta censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Genova via Di Santa Croce 9 rosso, Piano Terra, Sezione Urbana **GEA**, foglio **85**, mappale **8**, subalterno **1**, Zona censuaria 1A, categoria **A/5,** classe 6, vani 4,5, R.C. € 199,87.
L'appartamento confina: a nord-ovest con muri perimetrali su Via di Santa Croce, a nord-est con muri interni su atrio condominiale, a sud-est con muri perimetrali su cavedio, muri interni su altra u.i.u. ed a sud-ovest con muri perimetrali su salita della Seta.

Regolarità edilizia e catastale: la planimetria catastale presenta alcune difformità nel confronto con lo stato attuale dei luoghi per una parziale e diversa distribuzione degli spazi interni. Le ricerche eseguite hanno permesso di verificare l'inesistenza di pratiche edilizie in sanatoria presentate riguardanti l'appartamento in oggetto. Per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali si rinvia a quanto in dicato in perizia. Trattandosi di edificio risalente a data anteriore al 1934 non risultava necessario, al momento della sua ultimazione, il provvedimento di Agibilità/Abitabilità.

Indagine urbanistica e vincoli: il Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.D. n.2015/118.0.0/180 ed entrato in vigore il 03/12/2015, classifica l'unità immobiliare in ambito AC-US (centro storico categoria edifici – zona C) con disciplina degli interventi, prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle allegate norme tecniche di attuazione. Il vigente P.T.C.P. classifica l'immobile nell'ambito 53E Area S.U. L'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle destinazioni ammesse per le zone urbanistiche di appartenenza.

Alessandro Viani – Dottore Commercialista
via Fieschi 3 int.30 p.15° – 16121 Genova
tel.010 / 59.57.065 fax 010 / 565.303 e-mail aviani@studioviani.eu

Spese di amministrazione: alla data del 15/12/2016 risultavano, per l'appartamento in oggetto, arretrati per spese condominiali per euro 6.119.61=

Certificazione energetica: presente e rilasciata in data 05/07/2016 con n.30719. L'immobile risulta appartenente alla classe energetica F.

PREZZO BASE: euro 50.000,00 (cinquanta mila/00)
Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00)

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo stesso professionista delegato e custode dott. Alessandro Viani con studio in Genova via Fieschi 3 int.30 dalle ore 15,00 alle ore 18,00 (tel.010/59.57.065 fax 010/565.303 e-mail aviani@studioviani.eu)

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Genova, 20 settembre 2017

Il professionista delegato
dott. Alessandro Viani

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: 010/59.57.065** in busta intonsa chiusa, a mani del Delegato (o di un suo incaricato), presso lo studio del Delegato stesso sito in Genova, via Fieschi 3 int.30 **entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte**, 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 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: ; **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 imm.re R.G.E. 436/15***", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione;
b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "***procedura esecutiva imm.re R.G.E. 436/15***", 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, 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 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 sito www. astegiudiziarie.it, e sui quotidiani online "Genova Oggi Notizie.it" , "Cambio Casa.it" e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. spa a cura del delegato e spese del creditore Condominio via Di Santa Croce 17;

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.

4. 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.

N.B. **Il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori pertanto nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

Alessandro Viani – Dottore Commercialista
via Fieschi 3 int.30 p.15° – 16121 Genova
tel.010 / 59.57.065 fax 010 / 565.303 e-mail aviani@studioviani.eu