



N. 970/15 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

1° AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **ANASTASIO Dr. Francescantonio**, dottore commercialista con studio in Genova, Piazza della Vittoria 12/17, telefono 010/595.40.10, fax 010/595.51.03, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe, proposta dal Condominio Via Amalfi 6 (Recco), nei confronti della **Signora** ,

VISTA

- l'ordinanza di nomina del sottoscritto quale **delegato** alla vendita emessa dal Signor Giudice dell'Esecuzione **Dr. Mirko Parentini** del Tribunale di Genova in data 21.09.2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con la quale è stata confermata la nomina di **custode giudiziario** alla società **So.Ve.Mo. S.r.l.**;

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 su siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **Cambio Casa.it**, e **Genova Oggi Notizie.it**, oltrechè sui siti gestiti dalla **Manzoni & C. S.p.A.**, ossia **www.immobiliare.it**, **www.entitribunali.it**, **www.genova.repubblica.it**, con conseguente fondo spese di Euro 650,00, poste a carico del creditore procedente;
- il suddetto portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia non risulta essere ancora operativo;
- recentemente, il creditore procedente ha fatto pervenire al sottoscritto il fondo spese di euro 650,00 indicato nella suddetta ordinanza di nomina;

RITENUTO

pertanto necessario fissare la **vendita** del bene pignorato al prezzo base d'asta di **euro 245.100,00** indicato nell'ordinanza sopra citata quale prezzo indicato nella perizia di stima, effettuando la pubblicità soltanto su siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **Cambio Casa.it**, **Genova Oggi Notizie.it**, **www.immobiliare.it**, **www.entitribunali.it**, **www.genova.repubblica.it**, non risultando ancora operativo il portale del Ministero della

Giustizia;

TENUTO CONTO

delle modifiche introdotte al codice di procedura civile dal **D.L. 27.06.2015 numero 83, convertito dalla legge 02.08.2015 numero 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 Recco (GE), Località Quartiere Ponte, Via G. Marconi 33, interno 6, vani 4,5 posto al piano primo.

Superficie complessiva

Dalla relazione di stima redatta dal CTU designato, risulta quanto segue:

superficie lorda: ≈ 108 m² (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);

superficie netta: ≈ 89,4 m²;

superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), **ovvero pari a 106 m², si assume quest'ultima come superficie di riferimento;**

pertinenze accessorie ad uso esclusivo: un ampio poggiolo comunicante con l'unità principale, di superficie netta pari a ≈18 m².

L'immobile risulta **iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova**, con i seguenti dati:

Provincia di Genova, Comune di Recco, Via G. Marconi, civ. 33, int. 6, piano primo, sezione Urbana unica, foglio 6, particella 675, subalterno 6, zona censuaria --, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 1.093,60 €.

Confini

L'alloggio così confina:

nord: muro di separazione con vano scale condominiale e muro perimetrale di confine con distacco verso altro corpo di fabbrica del medesimo condominio;

est: muro perimetrale di confine prospiciente Via Marconi;

sud: muro perimetrale di confine con distacco verso altro condominio della medesima Via Marconi;

ovest: muro di separazione con interno 5 del medesimo fabbricato;

sotto: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato;

sopra: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Nella relazione di stima redatta dal C.T.U. designato, alla quale espressamente si rimanda, viene evidenziato che:

“La ricerca condotta presso l’Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Recco, ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, che sinteticamente può così essere riassunta:

- *progetto originario presentato nel 1960;*
- *licenza edilizia n° 27 in data 09-06-1960);*
- *certificato di abitabilità: n° 22 in data 19-12-1961).*

*Con riferimento alla singola unità immobiliare **non risulta successivamente depositata alcuna pratica edilizia per modifiche interne.***

*La ricerca condotta presso l’Ufficio Condono del Comune **non ha evidenziato l’esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive”.***

*L’immobile **non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137.***

*Dalle risultanze del sopralluogo effettuato **sono state riscontrate alcune minime difformità sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto all’originario progetto a fini amministrativi e più precisamente:***

- *seconda stanza principale dopo l’ingresso: accesso dal corridoio anziché dall’ingresso;*
- *terza stanza principale dopo l’ingresso: porta di accesso traslata di circa 2 m nell’ambito della medesima parete;*
- *servizio igienico: porta di accesso traslata di circa 1 m nell’ambito della medesima parete.*

In merito alla conformità amministrativa si precisa che in ragione di tutto quanto sopra esposto l’immobile risulta formalmente non conforme e quindi necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente; dette difformità tuttavia sono certamente sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale, con costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, quantificabili in massimo 3.000 €”.

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

Trascrizioni:

verbale di pignoramento immobiliare contro la Signora _____ a favore del Condominio di Via Amalfi 6 (Recco), Codice Fiscale: 83019040100, trascritto in data 22/01/2016, R. P. N. 1296, R. G. N. 1730 del pubblico ufficiale giudiziario con Repertorio n. 11810/2015 del 09/12/2015, inerente atto esecutivo o cautelare.

Stato di possesso

Nella citata relazione di stima viene anche evidenziato che “ *l'immobile risulta occupato da uno studio professionale multidisciplinare, ossia dal punto di vista della locazione frazionato in singole stanze con ingresso, corridoio e servizio igienico in comune tra loro, e più precisamente:*

- **stanze A e B** (ossia i primi due ambienti principali dopo l'ingresso): in uso al **Rag. Giovanni CERUTTI**, con regolare contratto di locazione della durata di sei anni, stipulato in data 01 luglio 2014, al **canone di 4.320 €**, oltre spese di amministrazione;

- **stanza C** (ossia la terza principale dopo l'ingresso): in uso al **Dott. Fulvio VESPASI**, con regolare contratto di locazione della durata di sei anni, stipulato in data 01 luglio 2014, al **canone di 2.160 €**, oltre spese di amministrazione;

- **stanza D** (ossia l'ultima principale dopo l'ingresso): è stato verbalmente riferito essere in uso a tal **Barbara GIULIANI**, con regolare contratto di locazione con regolare contratto di locazione dalle pattuizioni similari a quello di cui sopra, ma non è stato possibile reperirne copia”.

Tuttavia, da recenti controlli effettuati dal sottoscritto, con l'ausilio del Custode giudiziario, è emerso che, anche per tale ultima porzione immobiliare, in data 01 luglio 2014 è stato stipulato regolare contratto di locazione della durata di sei anni, al **canone di 2.160 €**, oltre spese di amministrazione.

I suddetti contratti di locazione sono stati registrati in data **29.07.2014**, quindi anteriore alla trascrizione del pignoramento, e, pertanto, **risultano opponibili alla procedura**.

Spese condominiali

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

“spese annue di amministrazione ordinaria pari a ≈ 890,00. Insolvenze pregresse rimaste insolute: 9.920 €”.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 24273 rilasciato il 26/05/2016 - Scadenza il 26/05/2026), è stato redatto dal Tecnico Arch. Marcello Gotta e risulta che l'immobile è di classe energetica “E”.

Prezzo base: Euro 245.100,00 (duecentoquarantacinquemilacento/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 27.05.2016, a firma dell'esperto **Ing. Armando Casamassima** di Genova, pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it; Cambio Casa.it, Genova Oggi Notizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, **che l'offerente ha l'onere di consultare ed alle quali 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 010/595.40.10**, presso lo studio del sottoscritto, in Genova, Piazza della Vittoria 12/17, **entro le ore 13:00 del giorno 21.12.2016.**

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 se ritiene 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'articolo 588 c.p.c..

La deliberazione sulle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **22. 12.2016 alle ore 16.00.** 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 2.000,00.

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, 18 ottobre 2016

Il professionista delegato
(Dr. Francescantonio Anastasio)

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 – 595.40.10** in busta intonsa chiusa, a mani del Delegato (o di un suo incaricato), presso lo studio del Delegato stesso sito in Genova, Piazza della Vittoria 12/17 **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 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 n. 970/15"**, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva n. 970/15**

", 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, 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 sito www.astegiudiziarie.it, e sui quotidiani online "Cambio Casa.it" e "Genova Oggi Notizie.it" oltreché sui siti gestiti dalla Manzoni & C. S.p.A., www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it, a cura del delegato e spese del creditore ipotecario;

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 precedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

* * *

Per maggiori informazioni rivolgersi presso lo studio del **commercialista delegato Dr. Franciscantonio Anastasio**, custode, sito in Genova Piazza della Vittoria 12/17, nei giorni di martedì e giovedì, previo appuntamento da fissare al numero 010 – 595.40.10 (sono escluse le informazioni telefoniche), o al **Custode: So.Ve.Mo. S.r.l.**, Corso Europa 139 – Genova – Tel. 010 – 529.92.53.