

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

==0==

Procedura esecutiva n° 950/2015 R.G.E. promossa da Condominio via Venezia civ. 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il sottoscritto rag. Davide Canobbio, iscritto all'ODCEC di Genova al n. 913/A del Registro, con studio in Genova via Cornigliano 19/4, tel 0106513336, Email: davide@studiocanobbio.com, P.E.C. canobbiod@legalmail.it, incaricato con delega, ex art. 591 bis c.p.c., in data 01 febbraio 2017 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Rosario Ammendolia, nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe:

RENDE NOTO

che il giorno **15 febbraio 2018 alle ore 17.00**, presso l'aula di udienza n. 46 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 per la quota di 1000/1000 situato in Genova (GE) in Via Venezia civico 9 interno 2.

DESCRIZIONE, SUPERFICI E DATI CATASTALI:

Abitazione tipo popolare posta in Comune di Genova (Ge) Via Venezia civico 9 interno 2, ad uso abitativo, composta da: disimpegno d'ingresso, cucina, tre camere e bagno. Totali 5 vani catastali.

Superficie lorda commerciale circa mq. 79,00.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova, sezione GEC, foglio 15, mappale 266, Sub. 11, zona censuaria 1, categoria A/3, Classe 4, vani 5, rendita Euro 839,24.

La descrizione dell'immobile è ricavata dalla perizia estimativa redatta in data 22 dicembre 2016 dal C.T.U. Geom. Antonio Ponzano alla quale si fa espresso riferimento e 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 sul complesso immobiliare oggetto di vendita, disponibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.genova.ogginotizie.it, www.genova.repubblica.it nonché presso lo studio del delegato alla vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI: Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

REGOLARITÀ EDILIZIA E DECRETO DI ABITABILITÀ:

Conformità catastale: La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi.

Vincoli: In riferimento alla presenza di eventuali vincoli si rinvia a quanto indicato in perizia.

Abitabilità: Non sussiste alcun decreto di abitabilità/agibilità, in quanto l'edificio è di epoca antecedente all'entrata in vigore del Decreto di Abitabilità (1934).

Certificazione Energetica: Attestato di Certificazione Energetica n° 55527 rilasciato il 22/12/2016, con scadenza il 22/12/2026.

Nota: sull'immobile è stata autorizzata l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. in favore del creditore intervenuto.

Per quanto non indicato si invita a leggere attentamente la perizia.

PREZZO BASE: € 45.000,00 (quarantacinquemila/00), come da prezzo dell'ultimo esperimento di vendita ridotto del 25%;

OFFERTA MINIMA: € 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto;

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00).

Il Custode dell'immobile è la SO.VE.MO. S.r.l.; contattando previo appuntamento telefonico al numero 0105299253 o via Email: immobiliare@sove.com, sarà possibile fissare la visita dei beni. Sono escluse informazioni telefoniche. Si rende noto che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e nessun compenso per la mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari per la presente vendita.

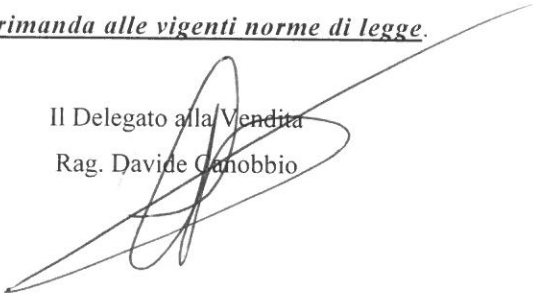
SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali quali I.V.A. e Imposta di Registro, le pratiche per eventuali regolarizzazioni edilizie, le spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore. Il Delegato alla vendita avrà l'obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita quali la nota di trascrizione, voltura catastale. 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 quello non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Genova, 20/12/2017

Il Delegato alla Vendita
Rag. Davide Canobbio



**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 Delegato, Rag. Davide Canobbio, con studio in Genova via Cornigliano 19/4, previo appuntamento telefonico al numero 0106513336 o Email: davide@studiocanobbio.com, entro le ore 12 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 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, nonché il numero del lotto. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.
- b) L'offerta, in regola con l'imposta di bollo, 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 minorenni, 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. Se l'offerente risulta essere extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dall'omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 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 non siano superiori al valore di stima maggiorato di un quinto, il Giudice non potrà far luogo alla vendita in caso di dissenso del creditore precedente e comunque ove vi sia una seria possibilità di migliorare la vendita ricorrendo all'incanto;
 - 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:
- **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva n° 950/2015 R.G.E.**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva n° 950/2015 R.G.E.**" 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.
- 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, 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.
- f) 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.
- g) Nel caso venga disposto l'incanto, l'offerente che non si avvalga della facoltà di revocare la propria offerta è tenuto a partecipare all'incanto, 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, purché depositino apposita istanza presso l'ufficio del Delegato entro le ore 12,00 del giorno fissato per la vendita con incanto, allegando gli assegni per cauzione e spese ai sensi del punto c) delle presenti disposizioni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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'esistente 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, non conoscibili 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.

Qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.lgs., nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con

le modalità indicate sub 1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare presso lo studio del Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'aggiudicatario avrà peraltro facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.lgs. 385/1993). Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante versamento su conto corrente intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota d'iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento il Delegato all'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

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 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.

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 sui siti www.astegiudiziarie.it, www.genova.ogginotizie.it, www.genova.repubblica.it e mediante pubblicità porta a porta nel vicinato, a cura del delegato e spese del creditore procedente, come da dispositivo del Tribunale di Genova nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del custode e a spese del creditore procedente;

Il testo della inserzione sui giornali 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 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 precedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.