Tribunale di Genova

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n° 1077/2014 R.G.E.

II° Avviso di vendita immobiliare

Il sottoscritto Professionista Delegato dott.ssa ROGGIOLANI Annamaria, Commercialista con studio in Genova, Via Maragliano 10/A (tel. 010/564506), incaricato alla vendita con delega, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Zampieri, nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe

AVVISA

che **il giorno 30 marzo alle ore 18:00**, nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1 – Piano III° - Aula 44), avrà luogo la deliberazione sulle offerte pervenute per la **vendita unica senza incanto** del 100% del seguente immobile:

Lotto Unico composto da:

Appartamento sito in Comune di Genova - Via Giacomo Giovanetti n. 7, int. 2, piano 1°, composto da: ingresso/soggiorno, 3 camere, sala da pranzo, cucina, bagno, ripostiglio.

Confini: a nordest: vano scale e altra proprietà; a nordovest: vano scale – via Giovanetti; a sudovest: Cavedio e altra proprietà; sudest: via Ferrante Aporti; sopra: altra proprietà; sotto: altra proprietà.

Dati catastali: L'unità immobiliare risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova con i seguenti dati:

Sez. urbana SAM, - Foglio 41 – Mappale 230 e 231, sub. 19 e 5 - Z.C. 3 - Categoria A/4 - Classe 5 – Consistenza vani 7 – Rendita € 596,51.

La superficie utile dell'immobile é pari a mq. 85,00; la superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 133,30. Classe energetica G.

..*.*

Stato di possesso dei beni: l'immobile è occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

Base d'asta: 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00) euro. In caso di più offerte rilancio minimo: 1.000 (mille/00) euro.

Cauzione del 10% del prezzo offerto – anticipazione spese presunte 15% del prezzo offerto.

Termine di presentazione delle offerte in busta chiusa in bollo da 16€ euro entro le ore 12:00 del 29 marzo 2018 presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa Annamaria Roggiolani, in Genova, via Maragliano 10/A.

SI PRECISA CHE IL TRIBUNALE NON SI AVVALE DI MEDIATORI E CHE NESSUN COMPENSO PER MEDIAZIONE DEVE ESSERE DATO AD AGENZIE IMMOBILIARI.

* *** *

Migliore e dettagliata descrizione dei beni è contenuta nella relativa perizia estimativa redatta dal perito d'ufficio **Arch. Valeria Lelli** datata 12/9/2016 e depositata in Cancelleria. A tale relazione si fa qui espresso riferimento: essa 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. Gli interessati, prima di formulare le loro offerte, hanno l'onere di prendere visione della perizia estimativa, disponibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it.

www.genova.repubblica.it, nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita prima del termine per la presentazione delle offerte (art. 490 c.p.c.)

..*.*

Notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Dalla perizia estimativa redatta dal perito d'ufficio risultano anche le seguenti informazioni:

- **Regolarità catastale**: la planimetria dell'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi. In particolare, non è rappresentata la chiusura del varco fra la camera cavedio e la camera terrazzo nonché la finestra sul cavedio della camera centrale (quest'ultima differenza dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione).
- **Regolarità urbanistica:** è stata rinvenuta precedente pratica di condono ex Legge n. 47/1985 per opere interne non conformi alle norme del regolamento edilizio ed ampliamento del terrazzo di pertinenza. Le modifiche vengono descritte come "variazione grafica per aumento della terrazza e per ampliamento del locale igienico che diventa bagno. Il finestrino del bagno era preesistente ma non indicato nella precedente planimetria. In perizio sono evidenziate le differenze tra planimetria catastale originaria e quella depositata in relazione al condono.

L'aggiudicatario potrà, comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 43 della L. R. n. 16/2008 per la presunta chiusura del varco di comunicazione tra le due camere e l'errata rappresentazione, con il pagamento di una sanzione amministrativa e spese di istruttoria della pratica quantificate in perizia; nonché delle disposizioni dell'art. 40, comma 6, L. 28/2/1985 n. 47 e di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (dovrà presentare domanda in sanatoria, agli organi competenti, entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

..*.*

Per maggiori informazioni e per l'eventuale visita, previo appuntamento dell'immobile oggetto di vendita, rivolgersi, al professionista delegato e custode, Dott.ssa Annamaria ROGGIOLANI, con studio in Genova, Via Maragliano n. 10/A, telefono 010/564506.
Si allegano le disposizioni generali in materia di vendite per espropriazione immobiliare.

Genova, 26 gennaio 2018

Il Professionista Delegato/Custode
Dott.ssa Annamaria Roggiolani

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE PER ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Si avvisa che si procederà alla **sola vendita senza incanto** del lotto al prezzo base indicato, non essendoci i presupposti di cui all'art. 503 c.p.c..

Ogni interessato, tranne il debitore, può partecipare alla vendita presentando personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale o di avvocato (il quale può offrire anche per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.) offerta all'acquisto, mediante dichiarazione scritta da presentate in busta chiusa **entro il giorno lavorativo precedente la vendita, pena l'inefficacia dell'offerta stessa**, presso lo studio del professionista delegato, Dott. Roggiolani Annamaria, in Genova, Via Maragliano 10/A, previo appuntamento telefonico al numero 010/564506 ore ufficio.

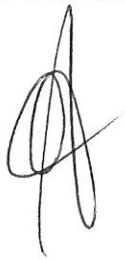
Sulla busta dovranno essere unicamente annotati: il nome ed il cognome di chi materialmente provvede al suo deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data fissata per la deliberazione sulle offerte.

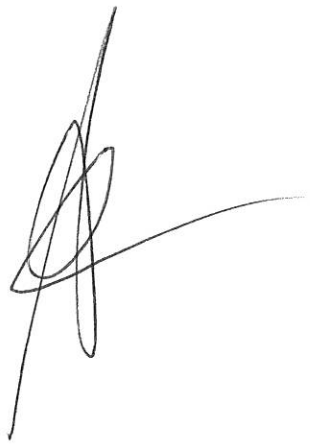
All'offerta dovranno essere allegati due distinti assegni circolari non trasferibili entrambi emessi a favore di "**Procedura Esecutiva n° 1077/14 R.G.E.":**

- l'uno, a **titolo di cauzione**, di importo non inferiore al **10% del prezzo proposto dall'offerente,** a pena di inefficacia dell'offerta stessa,
- l'altro, a **titolo di anticipazione** sulle presunte spese di vendita, salvo conguaglio, di importo pari al **15% del prezzo proposto dall'offerente**
- Gli assegni andranno inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta. **Saranno inefficaci le offerte prive di cauzione.**
- **La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'offerente all'acquisto dopo l'aggiudicazione**.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma c.p.c.

- La dichiarazione di offerta in regola con il bollo vigente (€ 16,00), sottoscritta da tutti i soggetti a cui andrà intestato l'immobile, dovrà contenere:
  - **a)** i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta e l'indicazione del numero della procedura esecutiva;
  - **b)** le generalità dell'offerente, il codice fiscale, lo stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati relativi al coniuge) con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente stesso;
  - **c)** l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di un quarto della base d'asta indicata nell'avviso di vendita, a pena di esclusione dalla gara, nonché indicazione delle condizioni di pagamento del saldo prezzo ai fini della valutazione dell'offerta migliore;
  - **d)** espressa dichiarazione di avere preso attenta visione della perizia estimativa del bene e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto quale risulta da detta perizia e delle Disposizioni Generali in Materia di Vendite per Espropriazioni Immobiliari del presente avviso.
- Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto alla base d'asta. Le offerte valide, ma inferiori rispetto al prezzo base saranno prese in considerazione solo se il Delegato ritiene che ad una successiva vendita non si potrà ottenere un prezzo superiore.
- Il pagamento in forma rateale del prezzo di aggiudicazione non è stato disposto da parte del giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita e comunque tale condizione non sussiste perché il prezzo base non è superiore a 500.000 euro.
- In caso di più offerte, sia pari o superiori al prezzo base sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si procederà in ogni caso a gara tra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi farà il rilancio più alto oppure nel caso di più offerte dello stesso valore la vendita avverrà in favore di colui che ha presentato per primo l'offerta.
- 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 e 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.
- L'immobile oggetto del singolo lotto è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento, che, se esistenti al momento della vendita saranno cancellati a spese della Procedura. La liberazione dell'immobile, se occupato, dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario.
- Il versamento del prezzo deve avvenire a pena di decadenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione in asta sul conto corrente intestato alla procedura aperto presso



l'istituto di credito indicato nell'ordinanza che ha disposto la vendita e vincolato all'ordine del giudice, salvo che sia stata concessa l'applicazione dell'art. 41 del TUB.

- Rimangono a carico dell'aggiudicatario le imposte e gli altri oneri per il trasferimento della proprietà, nonché la metà del compenso del delegato per la sola trascrizione della proprietà del bene aggiudicato.
- Per quanto non previsto si applicano le disposizioni di legge.