DOTT.SSA MARTA MAZZUCCHI

P.TTA ANDORLINI 1/3B

16124 GENOVA

R.G.E. N° 121/2016

G.E. Dott. Roberto Bonino

P.D. Dott.ssa Marta Mazzucchi

P.tta Andorlini n. 1/3B

16124 – Genova

Tel. 010/2534108

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione Immobiliare N° 121/2016

promossa nei confronti della Sig.ra

XXXXX

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La Dott.ssa Marta Mazzucchi, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura di cui in intestazione, con studio in Genova, Piazzetta Andorlini, civico n. 1, interno n. 3 scala B;

VISTA

l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita pronunziata ex art. 591 *bis* c.p.c. dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova Dott. Roberto Bonino in data 10 Gennaio 2017;

LETTA

la relazione di stima dell'esperto incaricato Arch. Stefano Di Scala che ha valutato l'intera proprietà dell'unita abitativa € 35.000,00= (trentacinquemila/00);

OSSERVATO

che l'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione ha disposto che il prezzo base per la vendita dell'immobile sia determinato in € 35.000,00= (trentacinquemila/00);

CONSIDERATO

- l'esito negativo del 1° esperimento di vendita senza incanto del 7 Aprile 2017 con prezzo base d'asta fissato in 35.000,00= (trentacinquemila/00);
- l'esito negativo del 2° esperimento di vendita senza incanto dell'11 Settembre 2017 con prezzo base d'asta fissato in 26.250,00= (ventiseimiladuecentocinquanta/00) ;

A V V I S A

che il giorno **martedì 5 Dicembre 2017 alle ore 16:30**, nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova, Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 46, sarà posto in vendita senza incanto il seguente bene:

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Genova (GE), di Via Walter Fillak, civico n. 26 interno 7 (quartiere Sampierdarena), posta al piano quarto, composta da: cucina, tinello, locale bagno, corridoio, due stanze e da un soprastante locale sottotetto non abitabile (h. max 2mt), raggiungibile tramite una scala metallica retrattile ubicata nel solaio del corridoio. L'immobile è dotato dell'impianto citofonico con apriporta elettrico, dell'impianto di riscaldamento autonomo e dell'acqua calda con radiatori in alluminio. L'immobile è dotato di porta blindata. Il fabbricato non è dotato di ascensore. La superficie lorda commerciale

complessiva è pari a circa mq. 55, oltre agli ulteriori € 55 nel locale sottotetto non abitabile. L'immobile confina: con l'interno 8, con il vano scala e con i muri perimetrali su Vico Chiusone.

L'unità abitativa risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Genova – Provincia di Genova, con i seguenti dati identificativi e di classamento: Sezione urbana SAM, foglio n. 43, particella 49, subalterno 7, categoria A/5, classe 4, vani 4,5, Rendita Catastale euro 325,37;

STATO DI OCCUPAZIONE: Allo stato attuale risulta occupata oltre che dalla proprietaria, anche dalla Sig.ra XXXXXX.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE: Dal confronto fra lo stato attuale, rilevato in sede di sopralluogo, e la rappresentazione grafica della planimetria catastale depositata agli atti del N.C.E.U. si rilevano difformità per il cui dettaglio si rinvia alla perizia immobiliare.

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli di tutela paesaggistica e/o paesistico ambientale.

Alla relazione di stima, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che l'offerente ha l'onere di consultare, si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne la dettagliata descrizione dell'unità immobiliare nonché l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri, pesi, vincoli e pregiudizi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

Prezzo base d'asta:

LOTTO UNICO € 19.688,00

(DICIANNOVEMILASEICENTOTTANTOTTO/00).

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con rilancio minimo fissato in € 1.000,00 (MILLE/00). Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato.

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da € 16,00 (sedici/00), dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Marta Mazzucchi, sito in Genova, Piazzetta Andorlini, civico n. 1, interno n. 3, scala B (citofonare 23), piano primo, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno 4 Dicembre 2017, previo appuntamento. Sulla busta dovrà essere indicato **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, non sarà possibile intestare la piena proprietà dell'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà altresì presenziare all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato 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, o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è una società all'offerta dovrà essere allegato certificato di vigenza rilasciato dalla Camera di Commercio da cui risultino il legale rappresentante della società ed i poteri di firma dello stesso ovvero copia dello Statuto della società; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente. I procuratori legali possono formulare offerte anche in nome e per conto di persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;

d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) copia di un documento d'identità dell'offerente.

Occorre precisare che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva N. 121/2016", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva 121/2016", pari al 15% del prezzo offerto a titolo di fondo spese presunte. Ferma restando, al riguardo, la potestà del delegato di richiedere eventuali integrazioni in caso di definitiva determinazione del costo fiscale, con onere per l'aggiudicatario di versare il saldo delle spese entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o è inferiore al prezzo sopra determinato di oltre ¼ o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti ed all'ora indicate nel presente avviso. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta). In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra

gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Gli oneri fiscali ed ogni altra spesa sono posti a carico dell'aggiudicatario, fatte salve le spese concernenti la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura. Gli oneri tributari e le spese per l'attività del Professionista delegato che il d.m. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. Ulteriori informazioni potranno essere fornite dalla sottoscritta, nominata quale Custode giudiziario telefonando allo 010/2534108. Le condizioni generali di vendita, le disposizioni relative al pagamento del prezzo ed alle modalità di pubblicità sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Genova, lì 9 Ottobre 2017

Il Professionista Delegato

DISPOSIZIONI GENERALI NELLE VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

LE CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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 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 del bene.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- La piena proprietà dell'immobile viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.
- Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 c.p.c, costituisce titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti dei terzi muniti di idoneo titolo legale; l'aggiudicatario potrà richiedere al delegato alla vendita, nominato anche Custode dell'appartamento in esame, ancor prima della pronunzia del decreto di trasferimento, di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO:

a) Salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di

aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta oppure entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico su c/c intestato alla procedura di cui verranno fornite le coordinate. **Si segnala che il termine indicato non è soggetto alla sospensione feriale e che è un termine perentorio non soggetto a proroga**;

b) 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 c/c intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di trascrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento l'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente è avvenuto mediante l'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.

c) Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse dovute sull'atto di trasferimento (imposte di registro o IVA, ipotecaria e catastale, imposta di bollo sul decreto di trasferimento, diritti di conservatoria e spese di voltura), nonché i compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e cancellazione di pignoramenti e ipoteche. **Si precisa al riguardo che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte del'aggiudicatario, nel termine di 60 giorni sopra indicato, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.**

LA DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

A) Della **vendita senza incanto** sarà data pubblica notizia, con

spese a carico dei creditori mediante:

1) Pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genova.ogginotizie.it e sui siti www.immobiliare.it, www.entietribunali.it e www.genova.repubblica.it, nel termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni, omesso in ogni caso il nominativo del debitore:

a) numero di ruolo della procedura;

b) nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato;

c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);

e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g) caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);

h) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

i) ammontare del prezzo base;

j) rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;

k) termine per la presentazione delle offerte;

l) data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

m) orario di apertura delle buste;

n) espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso il custode e sui siti internet sopra indicati;

2) Pubblicazione dell'ordinanza pronunziata dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto e sui siti internet sopra indicati.