



N. 150/2016 + 491/2016 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

3° 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 degli immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, proposta da **Candeletti Lisa + 1**, nei confronti del **Signor**

VISTA

- l'ordinanza di nomina del sottoscritto quale **custode giudiziario** e **delegato** alla vendita emessa dal Signor Giudice dell'Esecuzione **Dr. Roberto Bonino** del Tribunale di Genova in data **04.07.2017** ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

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**, **Genova Oggi Notizie.it**, oltrechè sui siti gestiti dalla **A. Manzoni & C. S.p.A.**, ossia **www.immobiliare.it**, **www.entietribunali.it**, **www.genova.repubblica.it**, con conseguente fondo spese di Euro 750,00, poste a carico del creditore procedente;
- alla data di pubblicazione del 1° avviso di vendita, il suddetto portale non era ancora operativo;
- il 2° avviso di vendita è stato pubblicato su detto portale in quanto risultava operativo;
- l'asta per la vendita **senza incanto**, fissata per il giorno **06.02.2018** per la deliberazione sulle offerte, è **andata deserta**;

RITENUTO

pertanto necessario fissare la vendita del bene pignorato al prezzo base d'asta **ridotto a norma di legge** rispetto a quello indicato nel secondo esperimento di vendita, effettuando la pubblicità **sul portale del Ministero della Giustizia**, area denominata "**portale delle vendite pubbliche**", **oltrechè** sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **Cambio Casa.it**, **Genova Oggi Notizie.it**, **www.immobiliare.it**, **www.entietribunali.it**, **www.genova.repubblica.it**;

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**, e successive modifiche, 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 bene immobile

LOTTO UNICO:

Appartamento ubicato nel Comune di **Genova**, quartiere di Sestri Ponente, **Via Alfredo D'Andrade**, civico **31**, interno **1**, composto da: ingresso soggiorno (mq 28 circa), cucina (mq 3,5 circa), bagno (mq 3,5 circa), camera (mq 13 circa), dispensa (mq 1 circa).

SUPERFICIE COMMERCIALE

L'appartamento ha una dimensione di 57,5 mq. lordi circa e 50 mq. netti circa, un'altezza interna media di m 2,80; la cucina essendo ricavata nel vano sottoscala ha un soffitto che degrada sensibilmente.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di manutenzione presumibilmente databile tra la fine degli anni Ottanta e gli anni Novanta del Novecento che ha principalmente riguardato il rifacimento del bagno, della cucina e la demolizione delle due pareti che delimitavano la camera posta di fronte alla cucina creando un unico ambiente ingresso-soggiorno.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il suddetto appartamento risulta **iscritto al N.C.E.U., Catasto Fabbricati del Comune di Genova**, con i seguenti dati:

Comune	Genova (D969R);
Sezione	SEP
Foglio	57
Particella	21
Subalterno	4
Zona censuaria	2
Categoria	A/5
Classe	3
Consistenza	4,5 vani
Sup. catastale	totale: 65 mq – escluse aree scoperte: 65 mq
Rendita catastale	418,33 euro

Da apposita ricerca del CTU designato effettuata presso l'Agenda delle Entrate – Servizi Catastali di Genova, è stata reperita la planimetria di riferimento dell'unità in questione e del mappale corrispondente al Catasto Terreni (Comune di Genova/C, Foglio 55, Particella 415).

Il documento planimetrico dell'unità datato 15/12/1939 **non risulta conforme** all'assetto distributivo attuale rilevato dallo stesso C.T.U.

La visura catastale riporta come intestatario dell'immobile il Signor: _____ (esecutato) nato a Genova il _____ per la proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni dal 05/12/2013.

CONFINI

L'unità immobiliare sopra descritta confina:

- a nord-est:** con civico 52 B di via Paglia;
- a sud-ovest:** con strada pubblica via Alfredo D'Andrade;
- a nord-ovest:** con civico 31 interno 2 e distacco;
- a sud-est:** con civico 52 B di via Paglia;
- sopra:** civico 31 interno 3;
- sotto:** civico 69 r (contenuto nel civico 31 nero).

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nella relazione di stima redatta dal C.T.U. designato, Arch. Francesca Cacciola, viene indicato che *“secondo la definizione del Piano Urbanistico Comunale vigente, lo stabile si colloca in ambito AS-US ovvero ambito di conservazione urbano storico.*

Da apposita ricerca effettuata presso l'Ufficio Visura progetti del Comune di Genova in data 1/04/2017 e presso l'Archivio Storico del Comune di Genova il 04/05/2017 non risultano né il progetto di costruzione dell'edificio, né pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto.

Contestualmente è stata inoltrata dalla scrivente una richiesta di esistenza di condoni edilizi ottenendo risposta verbale negativa.

*La scrivente ha riscontrato delle **difformità tra lo stato dei luoghi e l'unica planimetria reperita ovvero quella catastale del 1939**: non sono riportate le modifiche effettuate nell'ingresso-soggiorno e nella cucina che consistono nella demolizione delle due pareti che delimitavano la camera posta di fronte alla cucina creando un unico ambiente ingresso-soggiorno e nella riduzione della lunghezza della cucina ottenendo nella parte più bassa un'altezza minima di 1,5 m circa.*

Il fabbricato in oggetto è stato edificato ante 1934 pertanto non è dotato di certificato di agibilità.”

FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CAPO DELL'ACQUIRENTE

Nella citata relazione di stima il CTU ha evidenziato che *“sarà necessario redigere una variazione della planimetria catastale tramite presentazione di Docfa e una pratica comunale di sanatoria per le quali si prevede una spesa di 2.000 € + cassa + Iva circa di parcella professionale di un tecnico abilitato + bolli ed eventuali oneri per la presentazione delle pratiche.*

Inoltre sussiste ad oggi un debito sulle spese di amministrazione condominiali di Euro 1.359,75 così specificato: Euro 997,75 a saldo esercizio 2016, Euro 181,00 prima rata febbraio 2017 e Euro 181,00 seconda rata aprile 2017 (più altra rata di Euro 181,00 in scadenza il 10/06/2017)”.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI

verbale di pignoramento immobiliare trascritto alla C.RR.II. di Genova in data _____, al R.P. N. _____ notificato all'esecutato in data _____, Rep. N. _____, a favore _____ nata a Genova il _____ e _____ nata a Genova il _____, contro _____ per la somma di Euro 36.875,45 oltre successive spese occorrente.

Lo stato civile dell'esecutato Signor _____ è stato rilevato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Genova ed è il seguente: coniugato in regime di separazione dei beni.

STATO DI POSSESSO

Nella citata relazione di stima viene anche evidenziato che, ad oggi, l'immobile risulta occupato da conoscenti dell'intestatario dell'immobile ed esecutato, senza titolo opponibile alla procedura.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

A.P.E. n. 19371 rilasciato il 16/05/2017 - Scadenza il 15/05/2027, redatto dal Tecnico Arch. Francesca Cacciola, classe energetica “F”.

Prezzo base: Euro 34.875,00 (euro trentaquattromilaottocentosettantacinque/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 01. 06.2017, a firma dell'esperto **Arch. Francesca Cacciola** di Genova, che sarà pubblicata pubblicata nel "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, recentemente istituito, oltrechè sui siti internet www.astegiudiziarie.it; [Cambio Casa.it](http://CambioCasa.it), [Genova Oggi Notizie.it](http://GenovaOggiNotizie.it), www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it, **che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale 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 09.04.2018.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra determinato, la stessa è senz'altro valida.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto del suddetto prezzo base.

Le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se il Delegato ritiene che, ad una vendita successiva, non si potrà ottenere un prezzo superiore.

La deliberazione sulle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **10. 04.2018 alle ore 16.00.** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, terzo piano, **Aula 46.**

In caso di pluralità di offerte valide, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base ma non oltre di un quarto, si procederà immediatamente alla gara tra tutti gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. partendo dall'offerta più alta, con **rilanci minimi** il cui ammontare è stabilito in **euro 1.000,00.**

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 artt. 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, 8 febbraio 2018

Il professionista delegato
(Dr. Francescantonio Anastasio)

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, **sottoscritta dall'offerente**, integrata da marca da bollo di **Euro 16,00**, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, con indicazione del regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. 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 allegata in copia autentica. 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. 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.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. A tale proposito si richiama il provvedimento del Signor Presidente della Sezione Esecuzioni, Dr. R. Delucchi, emesso in data 14.03.2017 in cui è stato precisato che l'offerta, a pena d'invalidità, deve essere sottoscritta personalmente dallo stesso offerente – il quale deve anche essere presente all'apertura delle buste - o a mezzo di avvocato, munito di procura *ad hoc*, il quale potrà, a termini del combinato disposto dell'articolo 571, comma 1, c.p.c. e ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., fare anche offerta per persona da nominare. Pertanto non dovrà essere ammessa un'offerta presentata tramite mandatario munito di procura speciale;

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, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita contenute nelle presenti disposizioni generali;

e) l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;

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 R.E. n. 150/16 + 491/2016**", per un importo pari al **10 % del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva R.E. n. 150/2016 + 491/2016**", per un importo pari al **15% del prezzo offerto**, a titolo di anticipazione sulle spese, salvo conguaglio.

4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno fissato per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola

presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

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 in materia.

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 **"Portale del Ministero della Giustizia, area denominata "portale delle vendite pubbliche"**, oltrechè sul sito **www.astegjudiziarie.it**, e sui quotidiani online **"Cambio Casa.it"** e **"Genova Oggi Notizie.it"** sui siti gestiti dalla Manzoni & C. S.p.A., **www.immobiliare.it**, **www.entietribunali.it**, **www.genova.repubblica.it**, a cura del delegato e spese del creditore procedente, nell'attesa che venga decretata la piena operatività del **portale delle vendite pubbliche**;

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 procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

* * *

Per maggiori informazioni rivolgersi presso lo studio **del commercialista delegato Dr. Francescantonio Anastasio**, oltrechè **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).