

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

PRIMO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il sottoscritto dott. Alessandro Viani, dottore commercialista con studio in Genova via Fieschi 3 int.30, incaricato con delega del 28/11/2017 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Roberto Bonino, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Unione di Banche Italiane spa

avvisa

che il giorno **8 marzo 2018 alle ore 14:00** 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 seguente così distinto:

Lotto 1°: In Comune Genova proprietà di 1/1 dell'immobile distinto con il civico 63 interno 2 di Viale Villa Gavotti con annessa cantina n.9 e box n.8, entrambi al piano S1 e facenti parte del civ. 57 della stessa via. L'appartamento risulta composto da: soggiorno/ingresso, disimpegno, doppi servizi, cucina, due camere e due giardini posti sui lati est ed ovest. La Superficie Commerciale dell'appartamento risulta pari a mq 77,28, quella della cantina risulta pari a mq 2,86, quella dei giardini risulta pari a mq 7,05, e infine quella del box risulta pari a mq 16,64. L'immobile risulta attualmente libero.

Dati Catastali e confini dell'appartamento viale Villa Gavotti n.ro 63 interno 2: Comune di Genova – sezione PEG, Foglio 43, Particella 1132, sub.6, piano T, scala C, zona 1A, categoria A/3, classe 6, vani 5,5, mq 88, rendita catastale euro 724,33. Confini: a nord con muri in comunione con civ. 61 int 1, a est con muri perimetrali su distacco condominiale, a sud con muri divisorii con vano scale e interno 1 civ. 63, a ovest con interno 4, al piano inferiore con autorimessa e cantine del piano S1.

Dati Catastali e confini del box viale Villa Gavotti n.ro 57 piano S1 interno 8: Comune di Genova – sezione PEG, Foglio 43, Particella 1132, sub.46, zona 1A, categoria C/6, classe 6, mp.16, rendita catastale euro 76,02. Confina: a nord con muri divisorii con cantine n.ri 9 e 9b, a est con muri perimetrali su intercapedine, a sud con muri divisorii con box n.7, a ovest con muri divisorii con area comune di manovra, sopra con giardino annesso all'int 2 del civ 63, sotto con il piano S2.

Dati Catastali e confini della cantina viale Villa Gavotti n.ro 57 piano S1 interno 9: Comune di Genova – sezione PEG, Foglio 43, Particella 1132, sub.107, zona 1A, categoria C/2, classe 7, mq 5, rendita catastale euro 20,40. Confina: a nord con muri divisorii con corridoio comune, a est con muri divisorii con cantina 9B, a sud con muri divisorii con box n.8, a ovest con muri divisorii con area comune, sopra con giardino annesso all'int 2 del civ 63, sotto con il piano S2

Lotto 2°: In Comune Genova proprietà di 1/1 del box contrassegnato con il civ. 43D rosso di via Sant'Alberto. La Superficie Commerciale del box risulta pari a mq 55,00 ca. L'immobile risulta attualmente libero.

Dati Catastali e confini del box di via Sant'Alberto 43D rosso: Comune di Genova – sezione SEP, Foglio 51, Particella 2438, sub.57, zona censuaria 2, categoria C/6 classe 3, consistenza 52 mq, rendita catastale euro 424,32. Confini: a nord: muri perimetrali su rampa di accesso e divisorii con intercapedine, a est: muri divisorii con atrio civ. 27°, a sud: muri divisorii con corridoio comune di accesso alle cantine, ad ovest: muri perimetrali su intercapedine, sopra: con negozio civ. 43C rosso, sotto: con il suolo.

La descrizione dell'immobile fa espresso riferimento alla relazione di stima del Geom. Paolo De Lorenzi del 27/06/2017, che 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, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminarmente visione, disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché presso lo studio del Delegato alla vendita.

Alessandro Viani – Dottore Commercialista

via Fieschi 3 int.30 – 16121 Genova - tel.010 / 59.57.065 fax 010 / 565.303 e-mail aviani@studioviani.eu

Regolarità edilizia e catastale. Lotto 1: la planimetria catastale presenta alcune difformità nel confronto con lo stato attuale dei luoghi per una parziale e diversa distribuzione degli spazi interni. Le ricerche eseguite hanno permesso di verificare l'esistenza di pratiche edilizie in sanatoria presentate riguardanti l'appartamento in oggetto, concluse con il rilascio della concessione in sanatoria n. 38 in data 06/02/1995. Per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali si rinvia a quanto indicato in perizia. Il fabbricato risulta attualmente sprovvisto del decreto di abitabilità la cui documentazione è in corso di predisposizione, come comunicato al Perito dall' amministratore di condominio. Lotto 2: dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è stato reperito l' originario progetto n° 1210/1959, autorizzato con provvedimento n° 4585 del 31.12.1959. Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, si è rilevato che l' unità immobiliare in esame, nella sua attuale consistenza, deriva dall' accorpamento di cinque cantine ed una porzione del corridoio comune, con contestuale modifica delle bucaure (nord ed ovest) e cambio d' uso in box auto. Per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali si rinvia a quanto in dicato in perizia. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 2699 in data 23.10.1961.

Indagine urbanistica e vincoli: Lotto 1: Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell' ambito AC-IU, la cui funzione caratterizzante é la residenza. Lotto 2: Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell' Geometra Paolo De Lorenzi Pagina 23. Nessuno dei fabbricati in oggetto risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Spese di amministrazione: Lotto 1: L'esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi €. 5.824,23. Millesimi tabella A – spese generali:28,42/1000 (appartamento + box + cantina). Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione e non pagate: €.1.791,81 (comprese nella cifra complessiva sopra indicata) relative al rifacimento delle canne fumarie). Lotto 2: L' esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia per complessivi €. 644,20. Le spese ordinarie annue sono di circa €. 180,00. Millesimi tabella A – spese generali: 380,330/1000. Spese straordinarie deliberate alla data della presente relazione: nessuna.

Certificazione energetica: per il lotto n. 1 presente e rilasciata in data 26/06/2017 n. 25613.

PREZZO BASE lotto 1: euro 166.000,00 (cento sessantasei mila/00)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00)

PREZZO BASE lotto 2: euro 44.000,00 (quaranta quattro mila/00)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00)

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo stesso professionista delegato e custode dott. Alessandro Viani con studio in Genova via Fieschi 3 int.30 dalle ore 15,00 alle ore 18,00 (tel.010/59.57.065 fax 010/565.303 e-mail aviani@studioviani.eu)

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Genova, 4 gennaio 2018

Il professionista delegato
dott. Alessandro Viani

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: 010/59.57.065** in busta intonsa chiusa, a mani del Delegato (o di un suo incaricato), presso lo studio del Delegato stesso sito in Genova, via Fieschi 3 int.30 **entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte**, 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 imm.re R.G.E. 164/17**", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "**procedura esecutiva imm.re R.G.E. 164/17**", 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, né 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 "Genova Oggi Notizie.it", "Cambio Casa.it" e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. spa a cura del delegato e spese del creditore Unione di Banche Italiane spa;
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.
4. 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.

N.B. Il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori pertanto nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.