



TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA DELEGATA
I° AVVISO DI VENDITA

R.G.E. 620/2007

G.E. Dott.

Roberto BONINO

Il sottoscritto Delegato, Dott. Vittorio Bini,
Visti gli atti di cui alla Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 620/2017 nella
Procedura,

promossa da:

CONDOMINIO VIA MAONA n. 1/A

Creditore procedente

Avv. Paola Rottigni

contro

Debitore esecutato

DISPONE

la vendita senza incanto dell'intera proprietà del seguente bene:

Lotto Unico:

Costituito da un appartamento sito in Genova, via della Maona 1A, interno 17, posto al secondo piano del palazzo, composto da un ingresso, un, due camere, una cucina, una sala da pranzo, un bagno, un corridoio distributivo, un ripostiglio e tre balconi della superficie complessiva di 11,80 mq.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana PEG, foglio 42, particella 184, sub. 17, Cat. A3, Cons. 6,5, con una superficie commerciale pari a 125 mq.

Certificato APE n. 3483 del 29/01/2018 - Classe G - kWh/mq anno 482,10.

Confini: a nord con l'appartamento di Via della Maona 1A/18, ad ovest con l'appartamento di Via della Maona 1A/16, mentre ad est e a sud dà su distacchi condominiali verso i palazzi prospicienti.

Regolarità edilizia: Le planimetrie catastali risultano difformi e contrastanti rispetto alla situazione rilevata. Le diverse difformità sono indicate nella relazione peritale.

Stato di occupazione: Occupato senza titolo opponibile dall'esecutato.

Prezzo base: € 206.400,00 (*duecentoseimilaquattrocento/00*).

Offerta minima ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c. euro 154.800,00
(*centocinquantaquattromilaottocento/00*)

Cauzione: 10% dell'offerta (con assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare RGE 620/2017" allegato all'offerta).

Spese presunte: 15% dell'offerta (con assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare RGE 620/2017" allegato all'offerta).

Termine per il saldo prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione.

Per completezza di informazione si precisa che le difformità indicate in perizia sono sanabili procedendo ad una regolarizzazione a norma della Legge della Regione Liguria 6 Giugno 2008 N. 16 E S.M. - Articolo 48 (Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967). Una volta ottenuta la regolarizzazione si dovrà procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale. Complessivamente la spesa per il Tecnico sarà di circa 1.500,00 €.

Il lotto è ben descritto nella *relazione di stima del 29/01/2018* a firma dell'esperto **Arch. Ibleto Fieschi**, 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 e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La perizia è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it.

La custodia dell'immobile è affidata al delegato Dott. Vittorio Bini con studio in Genova via D. Fiasella n. 3/12 telefono 010/530070.

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.

DISPONE CHE

Le offerte in forma cartacea, dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico al numero 010/530070**, presso lo studio del sottoscritto, in Genova, via D. Fiasella n. 3/12 **entro le ore 13,00 del giorno 5 Settembre 2018.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra determinato la stessa è senz'altro accolta. Ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c. non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto rispetto al prezzo base così come sopra indicato; in caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore a un quarto la stessa sarà presa in considerazione solo se il delegato riterrà che, con una vendita successiva, non vi sia seria possibilità di ottenere un prezzo superiore, e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

La deliberazione sulle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., avverrà il giorno **6 Settembre 2018 alle 15,00 presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, terzo piano, Aula 46 .**

In caso di pluralità di offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilanci il cui ammontare minimo 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 art. 176 e 177 Dispo. Att. C.C.

Genova, lì **3 Luglio 2018**

Il Delegato

Dott. Vittorio Bini

Si notifici a:

- Condominio via MAONA n. 1 A c/o Avv. Paola Rottigni, via Dante n. 2/24,
16121 Genova, paola.rottigni@ordineavvgenova.it
- Agenzia delle Entrate Riscossione, Via delle Casacce n. 1, 16121 Genova,
lig.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it
- Preg.mo Sig. Reali Edoardo, via della Moana n. 1A/17, 16155 GENOVA

STUDIO DOTT. VITTORIO BINI

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Via D. Fiasella 3/12

16121 Genova

Tel. 010530070 Fax 0105962147

Tribunale di Genova

**DISPOSIZIONI GENERALI
IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto, con **allegata una marca da bollo di € 16.00**, dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico allo 010/530070**, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il Suo Studio in Genova, **Via D. Fiasella n. 3/12**, entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il Delegato provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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.;
 - 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 giudice 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.
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché:
 - a) un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esec. Imm. 620/2017**" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione
 - b) un assegno circolare intestato a "**Esec. Imm. 620/2017**" per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese dell'importo.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III 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 dall'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, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

STUDIO DOTT. VITTORIO BINI

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Via D. Fiasella 3/12

16121 Genova

Tel. 010530070 Fax 0105962147

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 pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.
3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita 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, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
3. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato nella Delega, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;

Il testo dell'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 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.