

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura esecutiva immobiliare n° 774/2016 R.G.E. promossa da
Condominio via Donghi 13-via Marsano 8

G.E. D.ssa Ada Lucca

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 12/11/2018 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, D.ssa Ada Lucca, al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe:

AVVISA

che il giorno **venerdì 15 marzo 2019 alle ore 17,00** in Genova, nella sala aste presso il Palazzo di Giustizia di Genova aula n.46 (postazione A), avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. dell'immobile come di seguito descritto. La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona mista (art. 2, c. 1, lett. g D.M. 32/2015), in osservanza dell'Ordine di Servizio n. 3/18 Pres. Sez. f.f..

La descrizione degli immobili risale al momento della stesura della relativa perizia estimativa d'ufficio, redatta dal Ing. Emilio Di Nardo datata 13/10/2017, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla quale si rimanda, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile oggetto di vendita. La perizia è disponibile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti di pubblicità secondaria di cui all'ordinanza di vendita, nonché presso lo studio del professionista delegato.

LOTTO UNICO

Quota 1/1 piena proprietà di appartamento al terzo piano, interno n. 12 - scala B, sito in un caseggiato ubicato nel Comune di Genova, con doppio accesso da via Donghi 13 e da via Marsano 8. Esso si compone di ingresso/corridoio, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, sala-soggiorno, bagno, ripostiglio, possiede due affacci esterni tramite balconi dal lato cucina (lato nord-est) e dal lato sala-soggiorno (lato nord-est) e risulta abitabile. Superficie commerciale mq.59.

Dati Catastali e confini dell'appartamento di via Marsano8/via Donghi 13 int.12 sc.B: Comune di Genova – sezione GED, Foglio 45, Particella 478, sub.57, zona censuaria 1, categoria A/3 classe 3, vani 4, rendita catastale euro 568,10. Confini: a nord-ovest, muri interni su appartamento interno 12 della scala A e muri perimetrali su distacco, a sud con vano scale, a sud-est con muri perimetrali su distacco e muri interni su appartamento interno 11 della scala B.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità immobiliare risulta libera.

REGOLARITÀ EDILIZIA E VINCOLI:

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo il vigente P.U.C del Comune Genova (GE), ricade in zona B (*"Tessuto urbano e di frangia"*), formata da aree urbane parzialmente o totalmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A (*"Tessuto storico"*). In particolare, esso si colloca nella sottozona BB-CE, residenziale di conservazione (*cf. all. N. 8: Stralcio di zonizzazione del vigente PUC di Genova e relative norme attuative*). Per quanto riguarda la conformità alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative, si rinvia a quanto indicato

in perizia. Il caseggiato di via Donghi 13 (Via Marsano 8) è stato costruito a seguito del rilascio di parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Genova, avvenuto in data 16/12/1959, e del successivo decreto di approvazione del progetto n. 4559 del 31/12/1959. Dal sopralluogo effettuato in data 08/08/2017, emerge una sostanziale conformità dello stato di fatto dei locali ubicati nell'appartamento in questione rispetto a quanto rappresentato negli ultimi elaborati progettuali depositati in Comune e, quest'ultimi risultano congruenti con la planimetria catastale attualmente in atti. Non si riscontrano pertanto difformità dal punto di vista edilizio / urbanistico. Per precisazioni si rinvia a quanto indicato in perizia.

SPESE DI AMMINISTRAZIONE:

Al 31/10/2017 sussiste una situazione debitoria relativa alle spese di gestione condominiale pari ad euro **12.668,22**. Il Condominio di Genova Via Donghi 13/Via Marsano 8 ha proceduto nei confronti dell'Esecutato per il recupero di un credito pari ad euro **7.465,20**, importo per il quale ad oggi non esistono concrete possibilità di recupero, stante l'intervento del Creditore ipotecario. L'importo delle spese che rimarrà a carico dell'aggiudicatario dovrà pertanto essere aggiornato, rispetto a quanto indicato in perizia, dall'Amministrazione condominiale in prossimità della vendita.

CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA:

In data 28/09/2017 è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 22338. L'immobile è risultato essere in classe E.

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

Euro 70.000,00 (settantamila/00)

Rilancio minimo Euro 1.000,00

Non saranno efficaci offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.). Le offerte valide inferiori al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto saranno prese in considerazione se il delegato ritiene di non poter ottenere un prezzo superiore ad una vendita successiva.

In caso di più offerte, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base, ma in misura non superiore ad un quarto, si terrà in ogni caso la gara fra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta.

Il Creditore precedente ha richiesto l'applicazione dell'art. 41 D.lgs. 385/1993.

AVVISA ALTRESÌ

Che non ricorrendo i presupposti di cui all'art. 503, 2° c. c.p.c., come modificato dal D.L. 132/2014, convertito in Legge 162/2014 e successive modifiche ed integrazioni non avrà luogo la vendita con incanto.

Si comunica inoltre:

- che il Custode dell'immobile é SO.VE.MO. (tel.010/5299253 fax 010/5299252 e-mail immobiliare@sovemo.com)
- che gli interessati hanno diritto ad esaminare il lotto in vendita previa richiesta che va formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode (art. 560, c. 5 c.p.c.);
- che fermo restando quanto sopra, maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato 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) e/o il custode SO.VE.MO. (tel.010/5299253 fax 010/5299252 e-mail immobiliare@sovemo.com)
- che il gestore incaricato dal delegato per lo svolgimento delle operazioni di vendita telematica è la piattaforma www.astetelematiche.it sulla quale verranno inserite, a cura del delegato, le offerte presentate in forma cartacea;

- Il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (Iva o imposta di registro). Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il Professionista Delegato avrà l'obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita (nota di trascrizione, voltura catastale, espletamento formale di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

La pubblicità, le modalità di presentazione e le condizioni della vendita e dell'eventuale incanto sono regolate dalle **"Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari"**, allegate al presente avviso di vendita.

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Genova, 7 gennaio '19

Il professionista delegato
Dott. Alessandro Viani



DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

Presentazione delle offerte in forma cartacea:

- a) Le offerte di acquisto in bollo Euro 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del Professionista Delegato, Dott. Alessandro Viani, con studio in Genova, via Fieschi 3 int.30 **entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), pena l'inefficacia delle offerte medesime.** Il Professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che deve presentarsi munito di documento d'identità valido e che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dello stesso Professionista Delegato e la data in cui si procederà all'esame sulle offerte. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste. Prima dell'inizio della gara il delegato registrerà le offerte sulla piattaforma del gestore della vendita.
- b) All'offerta dovranno essere allegate le fotocopie della tessera sanitaria/codice fiscale e di un documento di identità valido dell'offerente e, nel caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale attestante i poteri di firma, nonché:
- un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 774/2016”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
 - un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 774/2016”**, per un importo pari al 15 % del prezzo offerto, a titolo di fondo spese;
- c) L'offerta dovrà contenere:
- il cognome, nome (o ragione sociale), luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso in cui 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 un minore, 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 è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovranno essere allegati copia del documento di identità e codice fiscale del sottoscrittore, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia dell'autorizzazione del giudice tutelare. 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto;
 - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.
- d) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.;
- e) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Qualora il prezzo sia inferiore a tale valore, 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 c.p.c.).
- f) In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, esauriti i rilanci, avrà raggiunto l'offerta più alta;
- g) 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 a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

- h) L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore al quale è avvenuta la vendita (art. 177 disp. att. c.p.c.)

Presentazione delle offerte in forma telematica:

- a) l'offerta di acquisto per la vendita telematica, **deve pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (entro le ore 12:00 del venerdì precedente qualora l'udienza venga fissata il lunedì), pena l'inefficacia delle offerte medesime** e va redatta su modulo web messo a disposizione dal Ministero, richiamabile mediante link presente all'interno dell'inserzione relativa al lotto in vendita pubblicata sul portale delle vendite pubbliche. Il presentatore deve procedere al pagamento del bollo digitale.

L'offerta può essere trasmessa mediante particolare casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex art. 12, c. 1, lett. n D.M. 32/2015, oppure firmata digitalmente e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui alla citata norma.

- b) L'offerente dovrà versare anticipatamente, **con due distinti bonifici sul conto corrente IT30S 01015 01400 000070685347 intestato Proc. Esec. Trib. Genova 774/2016**, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con causale "**Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 774/2016 lotto ___ versamento cauzione**" (se il lotto è unico indicare "lotto unico", in presenza di più lotti indicare il numero di lotto per il quale viene presentata l'offerta) ed un importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di fondo spese con causale "**Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 774/2016 lotto ___ versamento fondo spese**" (se il lotto è unico indicare "lotto unico", in presenza di più lotti indicare il numero di lotto per il quale viene presentata l'offerta). **I bonifici dovranno essere effettuati in tempo utile per risultare accreditati sul conto corrente indicato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.** Gli ammessi alla gara riceveranno all'indirizzo pec indicato nel modulo ministeriale di offerta le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

- c) Ai sensi art. 12, D.M. 32/2015 l'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita iva; se l'offerente non risiede nel territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza, o, in mancanza, un analogo codice identificativo.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e l'indicazione dell'iban sul quale la somma è stata addebitata;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta dovrà indicare altresì stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e il regime patrimoniale nel caso in cui 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 un minore, 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 è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovranno essere allegati copia del documento di identità e codice fiscale del sottoscrittore, copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia dell'autorizzazione del giudice tutelare. 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;

- d) All'offerta dovranno essere allegate le fotocopie della tessera sanitaria/codice fiscale e di un documento di identità valido dell'offerente e, nel caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale attestante i poteri di firma
- e) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.;
- f) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Qualora il prezzo sia inferiore a tale valore, 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 c.p.c.).
- g) In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, esauriti i rilanci, avrà raggiunto l'offerta più alta;
- h) 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 a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- i) L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore al quale è avvenuta la vendita (art. 177 disp. att. c.p.c.)

Condizioni di vendita:

- Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive o passive, apparenti o non apparenti; la presente vendita si intende a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto della valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie 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.
- L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà eseguita a cura del custode giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicità 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. Pubblicazione su "**Portale delle vendite pubbliche**" (area pubblica portale Ministero della Giustizia) nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita a cura del delegato e spese del creditore precedente;
3. Pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita a cura del delegato e spese del creditore precedente;
4. Pubblicazione sui siti internet www.Cambiocasa.it e www.Genovaoggi notizie.it , nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del delegato e a spese del creditore precedente;
5. Pubblicazione sui siti internet gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.A., ossia www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del delegato e a spese del creditore precedente;
6. Pubblicità porta a porta nel vicinato con comunicazione da mettere nella cassetta delle lettere.

Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili 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 Delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il Custode, il Professionista 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 ad effettuare, in caso di inerzia del creditore precedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

