

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

**Procedura esecutiva n° 180/2019 R.G.E. promossa da UNICREDIT SPA  
e per essa doBANK SPA**

**G.E. Dott. Daniele Bianchi**

\*\*\*\*\*

### **AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Claudia Rizzato – Commercialista con studio in Genova, Via Ippolito d'Aste 3/ 4 sc c , piano 2° (tel 010/562217), incaricata con delega, ex art.591 bis c.p.c., in data 26 Ottobre 2016 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Daniele Bianchi, nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe:

#### **RENDE NOTO**

che il giorno 23 gennaio 2020 alle ore 16,30 presso l'aula di udienza n. 46 postazione A, 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 UNICO**

Quota intera (1/1) di piena proprietà dell'immobile facente parte di un condominio sito in Via Santa Maria del Priano civ. 2 interno 8 nella delegazione di Sestri Ponente del comune di Genova posto al secondo piano del civico 2 interno 8 composto da 4 vani catastali, ovvero un ingresso, corridoio, un bagno, una cucina, 2 camere da letto e un balcone scoperto. APE classe energetica "G"

#### **DESCRIZIONE :**

L'area su cui sorge l'immobile si organizza nell'immediato entroterra della delegazione in leggera collina con collegamento ai principali servizi pubblici nonché dai caselli autostradali e aeroporto. L'immobile oggetto di vendita è in un caseggiato di tipo popolare suddiviso in due vani scala senza ascensore, edificato negli anni '50 composto da n. 7 piani fuori terra. L'appartamento necessita di opere di manutenzione complete, sia in riferimento all'adeguamento impiantistico, sia in riferimento alle finiture. Dotato di riscaldamento autonomo, al momento del sopralluogo chiuso e impianto elettrico non a norma.

La descrizione dell'immobile risale al momento della stesura della relativa perizia estimativa, al riguardo si fa espresso riferimento alla relazione di stima del perito d'ufficio Arch. Ravera Michela datata 23 settembre 2019, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titoli gravanti sull'immobile oggetto di vendita, disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché presso lo studio del Dottore Commercialista delegato alla vendita.

**SUPERFICIE UTILE:** l'unità immobiliare ha le seguenti superfici catastali:

- unità immobiliare abitativa superficie: mq. 64,23 complessivi dei quali 2,81 di balcone scoperto.

**DATI CATASTALI e CONFINI:** l'unità immobiliare suddetta è censita al comune di Genova sez BOR: Foglio: 65 Particella: 397 Sub.: 8 zc 2, cat.A/4, classe 3, vani 4, rendita euro 216,91.

Confini:

a nord: altro appartamento dello stabile.

ad est: muri perimetrali su cui porge con finestre o portefinestre

a sud: muri perimetrali su cui porge con finestre o portefinestre

ad ovest: in parte con altro appartamento dello stesso stabile ed in parte con il vano scala.

Inferiormente e superiormente confina con altre unità immobiliari

**STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOCALE:**

l'unità immobiliare attualmente risulta occupata dall'esecutato con la propria famiglia.

**REGOLARITÀ EDILIZIA E DECRETO DI ABITABILITÀ:**

Leggere attentamente la perizia a pag. 11 e 12

**VINCOLI:** come da perizia.

**DATA COSTRUZIONE:**

l'immobile è stato costruito negli anni '50 identificato nel progetto originale come "CASEGGIATO A2 in GE - SESTRI - LOCALITA' VIRGO POTENS" è stato realizzato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Genova su progetto dell'Ing. R. Spera.

**SPESE DI AMMINISTRAZIONE:**

L' esecutato risulta debitore nei confronti del condominio per spese di amministrazione per l'anno in corso e quello precedente rispetto alla data di perizia di € 1.647,78.

Importo medio annuo delle spese condominiali € 760,00. Per dettagli fare riferimento alla perizia.

**CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA:** categoria G

**PREZZO BASE lotto unico:** Euro 40.806,00 (quarantamilaottocentosei/00);

**Rilancio minimo:** Euro 1.000,00 (mille/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 G.E. ha concesso 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 è la So.Ve.Mo. srl;
- 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.); ovvero contattando il custode giudiziario ai seguenti recapiti: [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com) - tel. 0105299253;
- che fermo restando quanto sopra, maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo stesso professionista delegato dott.ssa Claudia Rizzato con studio in Genova via Ippolito d'Aste 3 int. 4 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 lun.–ven. (tel.010/56.22.17 fax 010/56.22.17 e-mail cl.rizzato@gmail.com);
- che il gestore incaricato dal delegato per lo svolgimento delle operazioni di vendita telematica è la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 (I.v.a e/o imposta di registro). Le pratiche per eventuali regolarizzazioni edilizie sono a carico dell'aggiudicatario. 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 Commercialista 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, nonché bozza dell'ordine di liberazione dopo l'aggiudicazione).

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, 22 novembre 2019

Il professionista delegato  
Dott.ssa Claudia Rizzato

## 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.ssa Claudia Rizzato, con studio in Genova, via Ippolito d'Aste 3 int. 4 sc c **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. 180/19”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- 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 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 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 via 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 bonifico sul conto corrente IT44Y033320140000000962733 intestato a Tribunale di Genova RGE N. 180/19**, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con causale **"Procedura Esecutiva imm.re R.G.E. 180/2019 lotto unico 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) **.Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente indicato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.** Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, 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 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 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](http://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](http://www.Cambiocasa.it) e [www.Genovaogginotizie.it](http://www.Genovaogginotizie.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](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://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 a cura di [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it).

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.