

# TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione: Ufficio Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura delegata di espropriazione immobiliare

## R. G. E . n. 78/2013

Giudice dell'Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia

Promossa da:

*omissis*

Contro:

*omissis*

**CUSTODE:** So.Ve.MO - Istituto di vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 cpc - con sede in Genova Corso Europa 139 tel. 010/5299253 fax 010 5299252

[www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) oppure [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it) mail: [genova@sovemo.com](mailto:genova@sovemo.com)

### AVVISO DI VENDITA

Il Professionista delegato Rag. Giuseppe Isaja, SESTRI LEVANTE (GE) Via Manzoni 5 (tel. 0185455326 - fax 0185456897 - e-mail [g.isaja@libero.it](mailto:g.isaja@libero.it))

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia del giorno 17/03/2017 ;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

### AVVISA

- che il giorno **09 GENNAIO 2018 alle ore 14.30** presso il Tribunale di Genova aula 44 3<sup>a</sup> piano avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita **senza incanto** ai sensi dell'art. 571 e seguenti cpc dell'immobile pignorato come di seguito identificato:

*IN COMUNE DI ZOAGLI LOTTO UNICO Piena proprietà di villa singola sita lungo la via Aurelia al n. 339, con vista mare e parziale sul monte di Portofino, posta su 4 livelli differenti, compreso il piano strada ove si trova il box accessorio, un piano ammezzato posto sopra al box, il sovrastante piano primo con ampia terrazza vista mare, il piano secondo e copertura calpestabile accessibile tramite botola con scala retrattile, per una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa 369 mq, compresa la terrazza al primo piano di circa 116 mq e la terrazza sul lastrico solare di copertura di circa mq 56. In particolare, al piano primo, al quale si accede tramite scala laterale alla proprietà, sono dislocati: un ingresso, da cui si sviluppa la scala che collega al piano soprastante, un luminoso soggiorno con camino e vetrate che lo collegano direttamente alla terrazza, un salotto con camino e una piccola cucina con porta esterna direttamente collegata alla terrazza, una porzione più interna, separata da cancelletto; dall'ingresso si ha accesso anche ad un altro spazio distributivo che collega il tutto ad una veranda, sempre aperta sulla terrazza. Il bagno è rivestito in ceramica di colore beige, dotato di water, bidet, lavandino e vasca da bagno. L'ambiente in tutto il piano si presenta ben articolato e caratterizzato da travi a vista a soffitto. Al piano secondo si sviluppano le quattro camere, di cui due da letto con splendide inquadrature visive e due di dimensioni più ridotte utilizzabili come studio, con una sala da bagno di notevoli dimensioni, dotata anche di vasca idromassaggio. Si informa inoltre che l'immobile è libero.*

*Sono state rilevate lievi difformità catastali sanabili*

*DATI CATASTALI: N.C.E.U comune di Zoagli Foglio 10 mapp 179 – 1010 graffata sub 2, cat A/7 cl 3 vani 11,5 rendita € 2.672,66.*

*COERENZE: a Nord proprietà comune Pellegrini, Franchini, Maccabruni e/o aventi causa; a Est con proprietà Bondi mediante muretto; a Sud con la sottostante via Aurelia mediante muro di contenimento e cancellata; a Ovest con passo comune costituito da scalinata.*

*BOX*

*DATI CATASTALI: N.C.E.U comune di Zoagli Foglio 10 mapp 179 sub 1, cat C/6 cl 5 vani 24 mq piano T rendita € 182,21.*

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito di ufficio Arch. Barbara D'Urso consultabile sul sito internet [www.astegiudiziare.it](http://www.astegiudiziare.it) che l'offerente ha l'onere di consultare ad alla

quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'eventuale esistenza di oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Si informa che il progetto di ampliamento citato in perizia e non ancora approvato alla data di redazione della stessa è stato poi definitivamente approvato dalla Provincia di Genova - pratica n 1360/2013 – come da provvedimento dirigenziale n. 3558 del 01/09/2014 che si allega al presente avviso di vendita.

Si segnala inoltre che il Tribunale non si avvale di mediatori e pertanto nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

**Il prezzo base della suddetta vendita è fissato in 731.250,00 (settecentotrentunomiladuecentocinquantaj/00) come da come da disposizione del G.E. In caso di gara l'aumento minimo dei rilanci è fissato in € 5.000,00 (cinquemila).**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- A)** gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto;
- B)** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- C)** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 e 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;
- D)** per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- E)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura, se esistenti al momento della vendita;
- F)** l'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo;
- G)** l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure su [Genova.ogginotizie.it](http://Genova.ogginotizie.it) oppure su [immobiliare.it](http://immobiliare.it);
- H)** la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- I)** maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
- J)** la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- K)** agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato dell'obbligatoria certificazione di prestazione energetica (Ape)
- L)** per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge;
- M)** le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal delegato presso il proprio studio;

**N)** Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto, direttamente presso lo studio del professionista, redatte con le modalità *infra* stabilite;

**P)** al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

**Q)** tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLE PROCEDURE DI VENDITA**

### **A - Disciplina della vendita senza incanto**

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista **entro le ore 12,00** del giorno non festivo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) il nome del Giudice dell'Esecuzione o del Professionista Delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;**

2) **l'offerta –redatta in bollo da € 16,00- deve contenere:**

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato 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; se l'offerente è una società all'offerta va allegato certificato di vigenza rilasciato dalla Camera di Commercio recente da cui risulti il legale rappresentante della società e i poteri di firma dello stesso oppure copia dello Statuto della società; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di invalidità, al prezzo base diminuito di un quarto;
- d. il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché due assegni BANCARI circolari non trasferibili intestati a "Procedura esecutiva 78/2013" uno di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione e l'altro pari al 15 per cento sempre del prezzo offerto, per spese presunte (corrispondenti a quelle di cui al punto d) paragrafo B, fermo restando il potere del cancelliere o del delegato di richiedere eventuali integrazioni, in caso di definitiva determinazione del costo fiscale);

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso

tenendo presente che:

- non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base. Le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo qualora non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore;
- solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000,00 sarà possibile il pagamento rateale in due tranche del 50% del prezzo l'una.
- nell'ipotesi in cui siano presentate più offerte valide di diverso importo, si procederà ad invitare gli offerenti ad una gara partendo dall'offerta migliore individuata non soltanto dal prezzo ma anche dagli altri elementi indicati al terzo comma dell'art. 573 c.p.c.;
- nell'ipotesi in cui siano presentate più offerte di diverso importo inferiori al prezzo base si procederà ad invitare gli offerenti ad una gara partendo dall'offerta migliore soltanto in mancanza di istanze di assegnazione dovendo altrimenti procedere all'assegnazione.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, sarà da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

7) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

8) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

#### **B - Disposizioni relative al pagamento del PREZZO**

a) salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta mediante bonifico su c/c intestato alla procedura di cui verranno fornite le coordinate; si segnala che il termine indicato non è soggetto a sospensione feriale e che è un termine perentorio non soggetto a proroga;

b) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (**mutuo fondiario**), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, **nel termine per il versamento del saldo del prezzo**, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub lettera a); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare in cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'aggiudicatario avrà peraltro facoltà –sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, quinto comma, D.L.vo 1° Settembre 1993, n. 385 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia);

c) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante versamento su c/c intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento il delegato all'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrive il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che

l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

d) **sono a carico dell'aggiudicatario** le imposte e tasse dovute sull'atto di trasferimento (imposte di registro o IVA ipotecaria e catastale, imposta di bollo sul decreto di trasferimento, diritti di conservatoria e spese di voltura), nonché i compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e cancellazione di pignoramenti e ipoteche.

Genova, 13/11/2017

Il Delegato alla vendita  
*Rag. Giuseppe Isaja*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Giuseppe Isaja', written in a cursive style. The signature is contained within a rectangular box.