

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\* \* \*

**Procedura esecutiva n. 244/2011 R.G.E.  
promossa da:**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK s.p.a.

\* \* \*

## **QUINTO TENTATIVO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Massimo Gragnani – Dottore Commercialista – con Studio in Genova, Piazza R. Rossetti 4/2 scala s, telefono 010 5745301, fax 010 590996, e-mail [massimo.gragnani@studiogragnani.it](mailto:massimo.gragnani@studiogragnani.it) e [massimo.gragnani@peccicura.it](mailto:massimo.gragnani@peccicura.it) incaricato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con delega del Giudice dell'esecuzione, Dott.sa Zampieri, in data 9 gennaio 2014

### **AVVISA**

che il giorno 13 MAGGIO 2015 ore 18:00, presso il Tribunale di Genova Piano III aula 44 **avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. del bene immobile pignorato, come di seguito identificato:

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Crocefieschi identificato col civico n.2 di Via Giuseppe Mazzini composto da vani 5,5 posto al terzo ed ultimo piano

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'Ufficio Agente Immobiliare Maria Petrelli, 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 preliminare visione. La relazione di stima è disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale potrà fornire maggiori informazioni.

**Il prezzo base della suddetta vendita sarà di euro 10.200,00 (euro diecimiladuecento/00).**

L'offerta minima di acquisto ( corrispondente al prezzo base diminuita in misura non superiore ad un quarto ) è fissata in € 7.650,00 ( euro settemilaseicentocinquanta/00).

In caso di gara, **l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in €. 500,00 (euro cinquecento/00).**

### AVVISA ALTRESI'

che in caso di esito negativo della vendita senza incanto il giorno 20 MAGGIO 2016 alle ore 18:00, presso il Tribunale di Genova piano III aula 44 **avrà luogo la vendita con incanto** alle seguenti condizioni:

**Prezzo base: €. 10.200,00 (euro tredicimilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo: €. 500,00 ( euro cinquecento/00)**

**Tempo dei rilanci: 3 minuti**

In tale udienza, a differenza della prima, per aggiudicarsi il bene sarà necessario effettuare almeno un rilancio del prezzo.

\* \* \* \* \*

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

Genova, 1 febbraio 2016

Il Professionista delegato  
Dott. Massimo Gragnani

## **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del professionista delegato Dott. Massimo Gragnani in Genova, Piazza Raffaele Rossetti 4/2 scala s, entro le ore 13 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il professionista delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

Su ogni offerta deve essere apposta una marca da bollo da € 16,00

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile del ***soggetto cui andrà intestato l'immobile*** e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. 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 minorene, 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 aggiornato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se si tratta di legale rappresentante dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato (nella vendita con incanto è ammissibile la partecipazione anche a mezzo di mandatario munito di procuratore speciale oltre che a mezzo di un legale o per persona da nominare).

b) i ***dati identificativi del bene*** per il quale l'offerta è proposta.

c) l'indicazione del ***prezzo offerto***, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. Ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c, nel caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerente sarà dichiarato

aggiudicatario, nel caso di unica offerta, validamente formulata , ma inferiore al prezzo base il Delegato non potrà far luogo alla vendita in caso di dissenso del creditore procedente e comunque ove vi sia una seria possibilità di migliorare la vendita ricorrendo all'incanto.

d) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni per la parte di prezzo da corrispondere all'Istituto di credito fondiario e così come per la residua parte del prezzo;

e) *Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio* nel comune nel quale ha sede il tribunale (non necessaria nella vendita con incanto).

f) l'espressa dichiarazione di aver *preso visione della perizia* di stima.

#### ALLEGATI DELL'OFFERTA

a) una fotocopia del *documento di identità* valido dell'offerente;

b1) un *assegno* circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 244/11", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di *cauzione*, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente;

b2) un *assegno* circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 244/11" a titolo di anticipazione sulle *spese* dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.

L'offerta presentata è *irrevocabile* ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c..

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, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176, 177 disp. att. c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a *gara sulla base della offerta più alta*. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso di unica offerta valida pervenuta, il Delegato deve aggiudicare il bene all'unico offerente anche se la stessa risulta inferiore al prezzo base aumentato di un quinto, purché il creditore procedente, intervenuto alla gara, non abbia manifestato il proprio dissenso.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara

l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro 500,00 (cinquecento/00 ).

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantire e con identico termine per il pagamento, sarà il bene sarà aggiudicato all'offerente che depositato l'offerta in data o ora anteriore. Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

Nel caso che venga disposto l'incanto, l'offerente che non si avvalga della facoltà di revocare la propria offerta è tenuto a partecipare all'incanto, a pena della perdita di un decimo della cauzione ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Disposto l'incanto, potranno partecipare all'asta anche nuovi offerenti, purché depositino apposita istanza presso l'ufficio del Delegato entro le ore 12:00 del giorno fissato per la vendita con incanto, allegando gli assegni per cauzione e spese ai sensi dei punti b1) e b2) delle presenti disposizioni.

#### 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'esercizio in corso e dell'esercizio 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) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e dalle annotazioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva nel cui ambito è avvenuta l'aggiudicazione. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le annotazioni dei pignoramenti predetti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le spese di trascrizione della vendita sia presso la conservatoria dei registri immobiliari sia presso il catasto saranno a carico dell'aggiudicatario..
- 3) In caso di spese condominiali arretrate, l'aggiudicatario è tenuto a pagare quelle dell'esercizio in corso e del precedente.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 5) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data 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;
- 6) 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:

- a) Pubblico avviso a cura del professionista delegato ex art. 570 c.p.c.;
- b) inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), a cura del professionista delegato sul sito [www.creditmanagementbank.eu](http://www.creditmanagementbank.eu), e [www.venditegiudiziali.eu](http://www.venditegiudiziali.eu).
- c) pubblicazione per estratto sul quotidiano Genova Oggi Notizie designato nell'ordinanza di nomina del professionista delegato nella ultima data di pubblicazione disponibile che

sia di almeno 45 giorni anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, a cura del professionista delegato.

Per maggiori informazioni, contattare lo Studio del professionista delegato Dott. Massimo Gragnani in Genova – Piazza Raffaele Rossetti 4/2 scala s tutti giorni dal lunedì al venerdì dalle 15 alle 17:30.