

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura esecutiva n° 498/2015 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\*  
G.E. D.ssa Paola Zampieri

\*\*\*\*\*

### II AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il sottoscritto, Dott. Bruno Bassi – Ragioniere Commercialista con studio in Genova, Piazza della Vittoria 6/9, piano 4° (tel. 010 5701994), incaricato con delega, ex art. 591 bis c.p.c., in data 28 giugno 2016, nella procedura per espropriazione immobiliare in epigrafe:

#### **RENDE NOTO**

che il giorno **giovedì 15 giugno 2017 alle ore 16:00** presso l'aula di **udienza n. 46 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. degli immobili seguenti così distinti:

#### **LOTTO UNICO**

Comune di Davagna (GE), loc. Paravagna, quota 1/1 piena proprietà: immobile ad uso residenziale, sito in Via Paravagna 50, costituito dal due piani fuori terra, oltre ad un piano a livello strada adibito a cantina con ingresso carrabile; numero cinque terreni di pertinenza ad uso pascolo, bosco ceduo, seminativo e seminativo arboreo.

#### **DESCRIZIONE**

La descrizione dell'abitazione e dei terreni risalgono al momento della stesura della relativa perizia estimativa d'ufficio, redatta dall'Arch. Paola Bazzani, datata 21 maggio 2016, 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 titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita. Detta perizia è disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sugli altri siti internet indicati nell'ordinanza ex artt. 569 e 591-bis c.p.c., nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita.

#### **SUPERFICIE UTILE**

La superficie dell'immobile residenziale è la seguente:

Superficie lorda commerciale abitazione:	mq. 72,62
Superficie terrazzo:	mq. 10,36
Superficie cantina:	mq. 8,20

#### **DATI CATASTALI e CONFINI**

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territorio.

##### Abitazione:

Foglio 44, mappale 886, Cat. A/4, classe 1, vani 6, rendita Euro 210,71.

##### Terreni:

Foglio 44, mappale 58, seminativo arborato, classe 2, are 04.00, R.D. Euro 2,79, R.A. Euro 2,27;

Foglio 44, mappale 59, seminativo, classe 3, are 04.33, R.D. Euro 1,01, R.A. Euro 1,34;  
Foglio 44, mappale 103, pascolo, classe U, are 00.11, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;  
Foglio 44, mappale 276, bosco ceduo, classe 1, are 02.60, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,07;  
Foglio 44, mappale 632, seminativo arborato, classe 3, are 05.80, R.D. Euro 1,50, R.A. Euro 2,40.

#### Confini

L'abitazione confina a Sud-Est con Via Paravagna e altri terreni di proprietà di terzi;  
il terreno identificato dal mappale 58 confina con la strada provinciale e altre proprietà di terzi;  
il terreno identificato dal mappale 59 confina con la strada provinciale e altre proprietà di terzi;  
il terreno identificato dal mappale 103 confina con la strada provinciale e altre proprietà di terzi;  
il terreno identificato dal mappale 276 confina con altre proprietà di terzi;  
il terreno identificato dal mappale 632 confina con la strada provinciale e altre proprietà di terzi.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOCALE:**

l'unità immobiliare è in uso al debitore esecutato.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E DECRETO DI ABITABILITÀ:**

Si rinvia alla perizia.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** Attestato di prestazione energetica n. 19877 del 03/05/2016 redatta da Arch. Paola Bazzani.

#### **VINCOLI:**

Si rinvia alla perizia.

#### **PREZZO BASE:**

**Euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/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 saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene di non poter ottenere un prezzo superiore ad una vendita successiva.**

**Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00)**

**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 il professionista delegato alla vendita;
- che il bene è visibile agli interessati previo appuntamento telefonico esclusivamente con il Custode dell'immobile al numero 010/5701994;
- che per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento presso lo Studio del Commercialista Delegato (010/5701994, sono escluse le informazioni telefoniche)

## **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, li 19 aprile 2017*

Il professionista delegato  
Dott. Bruno Bassi

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

### Modalità di presentazione delle offerte:

- a) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del Professionista Delegato, Dott. Bruno Bassi, con studio in Genova, Piazza della Vittoria 6/9 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 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.
- b) 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 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.

#### **NOTA BENE:**

- 1. nel caso di vendita senza incanto il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (art. 571 c.p.c.);**
  - 2. 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 in misura non superiore ad un quarto, il G.E. 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.);**
  - 3. Il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.**
- c) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del tesserino di codice fiscale e del documento di identità valido dell'offerente e, nel caso di 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. 498/2015**”, 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. 498/2015**”, per un importo pari al 15 % del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese;
- d) L’offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3° c.p.c., salvo che il giudice ordini l’incanto;
- e) 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.;
- 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 avrà effettuato il rilancio più alto.

### **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.
- 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 siti internet gestiti direttamente dal creditore;
3. Pubblicazione su “portale delle vendite pubbliche” (area pubblica portale Ministero della Giustizia) se operativo al momento della vendita;
4. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), a cura del delegato e spese del creditore precedente;

5. Pubblicazione sui siti internet [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) e [www.genovaoggiotizie.it](http://www.genovaoggiotizie.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. Pubblicazione sui siti internet gestiti dalla A. & C. Manzoni 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;
7. Pubblicazione su **"Il Secolo XIX"** 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.

Il testo dell'inserzione sul quotidiano e su internet 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.