

Dott.ssa Maria Pellegrino
Via XX Settembre 3/10
16121 Genova
Tel.010/57.61.475 -55.33.030
Fax 010/55.31.305
st-pellegrino@libero.it
maria.pellegrino@pec.commercialisti.it
maria@studiopellegrino.net

R.E.
1038/14

Dott.
F. Davini

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI
PROCEDURA DELEGATA
AVVISO DI VENDITA

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

LA SOTTOSCRITTA DELEGATA
DOTT.SSA MARIA PELLEGRINO

Giusta delega del G.I. Dott. Franco Davini ex art 591 bis cpc del 16.11.2016 nella
Procedura di esecuzione proposta da

Banco Popolare Società Cooperativa

Avv. Coscia

Italfondario- Intesa san Paolo

Avv. Balbi

Banco di Desio e della Brianza spa

Avv. Bricchetto

Contro

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Esecutati

VISTO

Il verbale di udienza del 16.11.2015,

Visto l'esito dell'asta del 31.03.2017

A V V I S A

Che il giorno **30 GIUGNO ore 15,00** presso l'Aula n.44, 3° piano del Tribunale di
Genova (P.zza Portoria 1) si procederà alla **2^ vendita senza incanto** dei seguenti beni

LOTTI :

LOTTO A Via Fiume 20

Piena proprietà immobile commerciale posto al piano terra del fabbricato sito in Chiavari
(GE) alla Via Fiume civ.20 composto da due vani, un locale igienico, spazio esterno di
proprietà, superficie lorda mq. 130 di cui 114,00 mq interna e 16,00 mq esterna.

CONFINI a nord/ovest via fiume; nord/est altra proprietà, atrio condominiale civ.22;
sud/est distacco;

sud/ovest via G. Descalzi; sopra appartamento altra proprietà; sotto box altra proprietà.

DATI CATASTALI L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di
Chiavari, foglio 9, mappale 888, sub.1, cat. C/1, classe 8^, rendita catastale 2.280,67

Regolarità edilizia:

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale. Si rinvia, comunque alla relazione peritale depositata il 16.10.2016 dall'Arch. Francesco Castaldi per il LOTTO A che qui si intende integralmente riportata per la presenza di vizi, oneri.

Stato di possesso: libero

Classe energetica: C

Valore peritale: € 325.000,00.=

Prezzo base d'asta: € 231.000,00.=

Prezzo minimo : 173.250,00

LOTTO B C.so Valparasio 10

Piena proprietà immobile commerciale situato a Chiavari (GE) in C.so Valparasio civ.10 , posto al piano terra, composto da un vano ed un locale igienico, piccola cucina e spazio soppalcato. Superficie lorda 108mq di cui 28,60mq spazio soppalcato.

CONFINI : a nord distacco; a est altra proprietà; a sud sottoportico c.so Valparasio; a ovest altra proprietà, passaggio condominiale civ.12; sopra appartamento altra proprietà; sotto box altra proprietà.

DATI CATASTALI L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari, foglio 13, mappale 656, sub.74, cat. C/1, classe 10[^], rendita catastale 2.642,61.

Regolarità edilizia:

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale e comunque si rinvia alla relazione peritale depositata il 16.10.2016 dall'Arch. Francesco Castaldi per il LOTTO B che qui si intende integralmente riportata, per la presenza di vizi, oneri.

Stato di possesso: l'immobile è oggetto di regolare contratto di affitto al canone mensile di euro 1.800,00 , registrato a Chiavari l'11/6/2007 al n. 2686, avente scadenza il 31.05.2019.

Classe energetica: E

Valore peritale: € 302.400,00.=

Prezzo base d'asta: € 192.750,00.=

Prezzo minimo € 144.562,50

LOTTO F Via Colonnello E. Franceschi civv.11-13-15

Piena proprietà immobile commerciale sito in Chiavari (GE) Via Colonnello Enrico Franceschi civv.11-13-15, posto al piano terra, composto da due vani oltre a locale igienico. Superficie lorda 93mq.

CONFINI : a nord vano scala; a est spazio condominiale su Via Colonnello E. F.; a sud distacco ; a ovest altra proprietà, sopra appartamento altra proprietà; sotto altra proprietà.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari, foglio 9, mappale 2227, sub.36, cat. C/1, classe 4[^], rendita catastale 994,18.

Regolarità edilizia:

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale e comunque si

Dott.ssa Maria Pellegrino
Via XX Settembre 3/10
16121 Genova
Tel.010/57.61.475 -55.33.030
Fax 010/55.31.305
st-pellegrino@libero.it
maria.pellegrino@pec.commercialisti.it
maria@studiopellegrino.net

rinvia alla relazione peritale depositata il 16.10.2016 dall'Arch. Francesco Castaldi per il LOTTO F che qui si intende integralmente riportata, per la presenza di vizi, oneri.

Stato di possesso: libero.

Classe energetica:

Valore peritale: € 232.500,00.=

Prezzo base d'asta: € 165.000,00.=

Prezzo minimo € 123.750,00

LOTTO G Località Caperana Case Sparse 23/B

Appartamento

Piena proprietà Villino bi-famigliare di tre piani fuori terra, sito in Chiavari (GE) Località Caperana Case Sparse civ. 23B , comprendente solo il piano seminterrato e il piano terra (il 1° piano civ.23° è di altra proprietà). Al seminterrato è composto da tinello con posto cottura, locale tecnico, ripostiglio e magazzino; al piano terra è composto da soggiorno, n. 3 camere, n.2 bagni, veranda, zona porticata con piscina e locale tecnico per una superficie complessiva lorda di 197mq;

CONFINI : a nord P.semin: controterra, P.terra: controterra; a est P.Semint.: controterra, P.terra : stessa proprietà; a sud P.Semint. stessa proprietà, P.terra stessa proprietà; a ovest P.Semint.: controterra, P.terra : stessa proprietà; sopra P.Semint. stessa proprietà, P.terra altra proprietà; sotto P.Semint. terreno, P.terra stessa proprietà

DATI CATASTALI L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari, foglio 6, mappale 1314, sub.4, cat. A/7, classe 3, rendita catastale 2.530,64.

Regolarità edilizia:

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale fatta eccezione per la divisione interna al magazzino del piano seminterrato, e comunque si rinvia alla relazione peritale depositata il 16.10.2016 dall'Arch. Francesco Castaldi per il LOTTO G che qui si intende integralmente riportata, per la presenza di vizi, oneri. Si rinvia al paragrafo 4.3 pag. 5 della relazione peritale.

Stato di possesso: occupato dall'esecutato ma da ritenersi libero.

Terreno:con qualità uliveto sito in Comune di Chiavari Località Caperana

CONFINI: a nord mappale 1345; a est mappale 877; a sud mappali 1314 e 877; a ovest mappali 1345 e 1314; **DATI CATASTALI** : il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Chiavari , foglio 6, mappale 1344, qualità uliveto, classe 2, sup. are 1, ca 33, R.D. € 0,55, R.A. € 0,41

Valore peritale complessivo: € 739.500,00.=

Prezzo base d'asta: € 456.000,00.=

Prezzo minimo € 342.000,00

EVIDENZIA

Che il contratto preliminare di compravendita trascritto l'8.9.2014 ai RRPP 5439 e 5440

non è opponibile ai creditori precedenti, né agli aggiudicatari ex art. 2919 c.c.

Dott.ssa Maria Pellegrino
Via XX Settembre 3/10
16121 Genova
Tel.010/57.61.475 -55.33.030
Fax 010/55.31.305
st-pellegrino@libero.it
maria.pellegrino@pec.commercialisti.it
maria@studiopellegrino.net

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate **per ciascun lotto** in busta chiusa entro le ore 12,30 del giorno precedente alla vendita, previo

appuntamento telefonico presso lo Studio del delegato, in Genova Via XX Settembre 3/10, Tel. 010/57.61.475-55.33.030, mail: st-pellegrino@libero.it.

Cauzione e fondo spese: all'offerta dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati a Es.Im. 1038/14:

- uno a titolo di cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto;
- uno a titolo di fono spese presunte per un importo pari al 15% del prezzo offerto.

Ai sensi dell'at.571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile e saranno ritenute valide le offerte non inferiori di un quarto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta. Ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c, nel caso in cui le offerte valide siano inferiori al prezzo, saranno prese in considerazione solo se non vi sono altre offerte e se il DELEGATO ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art.573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in:**

Lotto A ad € 8.000,00;

Lotto B ad € 6.000,00;

Lotto F ad € 5.500,00;

Lotto G ad € 15.000,00

Oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario

Tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa, comprese quelle relative alla liberazione dell'unità immobiliare, sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Termini di pagamento

Dott.ssa Maria Pellegrino
Via XX Settembre 3/10
16121 Genova
Tel.010/57.61.475 -55.33.030
Fax 010/55.31.305
st-pellegrino@libero.it
maria.pellegrino@pec.commercialisti.it
maria@studiopellegrino.net

Solo per le vendite con prezzo base superiore ad euro 500.000 è possibile indicare nell'offerta il pagamento rateale in due tranches del 50% del prezzo di offerto, la prima da versarsi entro 60 giorni e la seconda entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Per le altre vendite il termine è fissato in 60 giorni dall'aggiudicazione.

N.B. – La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza.

L'immobile è visibile previo appuntamento telefonico con il custode So.Ve.Mo di Genova al tel. 010.5299253

Genova 03 aprile 2017

Il delegato

Dott.ssa Maria Pellegrino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Pellegrino', with a large, stylized loop at the end.

Tribunale di Genova

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 16,00, dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico allo 010/57.61.475 – 55.33.030**, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il Suo Studio in Genova, Via XX Settembre 3/10, entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il Delegato provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste, personalmente o a mezzo procura speciale notarile.**
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome della persona fisica, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, recapito telefonico. 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 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. cpc.;
 - b) se persona giuridica, i dati identificativi del rappresentante legale munito di poteri con allegata una visura camerale della società;
 - c) l'offerta può essere effettuata anche da un terzo munito di procura speciale ovvero da un avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c.
 - d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - e) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di un quarto al prezzo base d'asta**, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c., nel caso in cui le offerte valide siano inferiori al prezzo, saranno prese in considerazione solo se non vi sono altre offerte e se il DELEGATO ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore . **Il prezzo deve essere riportato anche il lettere oltre che in cifre.**
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
 - g) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della certificazione energetica.
 - h) L'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo; in mancanza esso si intenderà entro il termine di 60 giorni;
 - i) La sottoscrizione.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico nonché:
 - a) un assegno circolare non trasferibile intestato a Esec.Imm.1038/14 , per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
 - b) un assegno circolare intestato a Esec.Imm.1038/14 , per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese dell'importo.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III cpc.
- 5) 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 cpc.
- 6) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti 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. Qualora l'immobile presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 DPR 380/2001 e all'art.40 Legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario oltre agli onorari dovuti al delegato per la registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento liquidati dal G.E.
5. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le incombenze per la liberazione dell'immobile se occupato dall'esecutato e/o da terzi, e sarà eseguito dal custode a meno che non venga esonerato dall'aggiudicatario ex art. 560 c.p.c.
6. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di amministrazione dell'anno corrente all'aggiudicazione e dell'anno precedente.
7. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta garanzia di mutuo fondiario (concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n. 385), l'aggiudicatario potrà, ai sensi del citato art. 41 avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, così accollandosi in conto prezzo di aggiudicazione, previa idonea dichiarazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, ed in tale caso dovrà versare all'istituto mutuante, le semestralità scadute, gli interessi, gli accessori, e le spese di procedura, nonché versare sul libretto già istituito con la cauzione, l'eventuale differenza ottenuta detraendo dal prezzo di acquisto la prestata cauzione, l'importo corrisposto all'istituto mutante nonché l'ammontare del residuo capitale accollato. Il giudice dell'esecuzione, inoltre, potrà disporre in questo caso – con proprio decreto- il versamento della parte di prezzo che occorre per le spese privilegiate di esecuzione e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti (ovvero imputare la versata cauzione, salvo conguaglio) a siffatte finalità.
8. Ove l'aggiudicatario intenda fare ricorso a mutuo bancario la banca prescelta provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Verrà quindi formalizzato un contratto preliminare di mutuo ipotecario, la cui efficacia è subordinata alla condizione dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario-mutuatario. Se a seguito dell'asta il promissario mutuatario non risulterà aggiudicatario del bene il preliminare di mutuo si risolverà automaticamente senza alcun addebito ulteriore per il mutuatario rispetto alle spese di istruttoria. Se invece il promissario mutuatario si aggiudicherà il bene, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo entro 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione. La banca erogherà il mutuo entro questo termine. L'erogazione del mutuo avverrà contestualmente alla sua stipulazione in forma pubblica mediante rogito notarile.
Pertanto in un unico contesto secondo quanto stabilito dall'art.585, 3°co, c.p.c.

-
-

- l'aggiudicatario-mutuatario e il funzionario della banca sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca e la delega del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura;
 - il funzionario della banca consegnerà al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva l'importo del mutuo;
 - il giudice emetterà il decreto di trasferimento.
 - In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione, acquisita e trattenuta a tutti gli effetti di legge alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.
9. Regime fiscale della vendita: l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà chiedere ed usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della cd." Prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al DPR 131/1986 e a tal uopo dovrà depositare nel termine del versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler usufruire di siffatte agevolazioni; ai fini dell'imposta di registro, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497 Legge 23 dicembre n.266, potrà chiedere che la base imponibile si determinata secondo il criterio del cd. " prezzo valore", ovvero ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986 e a tal uopo dovrà depositare nel termine del versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di opzione per tale criterio impositivo. usufruire

PUBBLICITA' LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti: Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 cpc;

1. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito www.astegiudiziarie.it, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
2. Sui siti www.cambiocasa.it, www.Genovaogginotizie.it, [www.immobiliare .it](http://www.immobiliare.it), www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it;
3. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato nella Delega, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria 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 giudice e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il custode, il 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 a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.