

TRIBUNALE DI GENOVA
AVVISO DI VENDITA
(3°)

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Roberto Bonino**

Delegato: **Dott. Silvio Canepa**

Esecuzione n. **718/2015** R.ES.

Promossa da: XXXXX XXXXXX

Nei confronti di: XXXXXX XXXXXXX

*** **

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE: dell'intero compendio immobiliare pignorato: **il Dott. Silvio Canepa-** con studio in **VIA NINO BIXIO, 24/3**
CHIAVARI (GE) TEL 0185/30.41.71 FAX 0185/31.19.22 – e.mail:
silvio.canepa@studioborrellichivari.it e.mail PEC: silvio.canepa@legalmail .it

*** **

Creditori Intervenuti:

avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita Dott. Silvio Canepa presso il Tribunale di Genova, aula n. 46 piano 3.

E' STATA FISSATA

il giorno **20 Giugno 2017 alle ore 15,00** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. del compendio immobiliare in calce, descritto analiticamente nella perizia redatta dal Geom. Fabio Ottoboni, ed allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, precisando fin da ora che **tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 15,00.**

Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. si dispone che il compendio immobiliare in calce descritto sia posto in vendita **SENZA INCANTO** ad un prezzo non inferiore a:

LOTTO UNICO: prezzo base € 63.563,00 =

LOTTO UNICO: offerta minima € 47.672,25 =

Rilancio in caso di gara: € 2.000,00

Si informa che nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573, che ciascuna offerta in aumento (successivamente al primo aumento) non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 = **Offerta minima in aumento per il primo aumento € 2.000,00=**

*** **

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

- **Piena proprietà di unità immobiliare sito in Rapallo (Genova) –Via San Quirico di Assereto, piano S-T-1.**

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale indipendente disposto su tre piani e ubicato in contesto isolato sulle alture del Comune di Rapallo Via San Quirico di Assereto. Il fabbricato è attualmente dislocato su tre piani di cui al piano seminterrato si trova un locale adibito a vano caldaia, cisterna acqua e deposito, al piano terreno è ubicata una zona giorno con angolo cottura e servizio igienico, mentre al piano superiore un ampio vano adibito a camera da letto/soggiorno oltre a servizio igienico completa la dislocazione interna. Gli accessi ai singoli piani sono indipendenti. Superficie lorda abitazione 62,72 mq, superficie lorda cantina 31,36 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati: F.12 mapp. 572, zona cens. 2, Via San Quirico di Assereto, piano S-T-1, cat. A/3, classe 3, vani 4, Rendita €. 371,85.

Coerenze: Coerenze: il fabbricato confina con terreno di proprietà costituente il mappale 65 del fg. 12 del Comune di Rapallo.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato originario consisteva in un rudere di forma pressochè quadrata costituito da muri portanti in pietra e strutture in legno. La ristrutturazione ha riguardato la demolizione del vecchio sedime e la ricostruzione di una nuova struttura con muratura portante in mattoni, solai in latero cemento e copertura in cls e coppi a due falde.

Esternamente il fabbricato è ben rifinito con pareti perimetrali in pietrame, intonacati e tinteggiati; completo di serramenti in pvc e doppi vetri, portoncini di ingresso in pvc, impianti elettrico, idrico e di riscaldamento a norma ma necessitanti di revisione.

Internamente i locali sono ben rifiniti con muri imbiancati, angoli cottura piastrellati, completi di lavabo e piano cottura, i servizi igienici anch'essi piastrellati tipo bisazza e dotati di sanitari e rubinetterie.

Esternamente un ampio appezzamento di terreno costituito da terrazzamenti coltivati ad uliveto circonda l'edificio ove vi insistono in parte da camminamenti pedonali, area giardino ed una piccola piscina.

La proprietà è caratterizzata da un'area antistante l'edificio raggiungibile carrabilmente dalla rampa di accesso protetta da cancello metallico.

N.B. Il tracciato carrabile che si diparte dalla strada comunale e dopo una percorrenza di circa 220 m consente l'accesso al fabbricato in questione, insiste per la maggior lunghezza sul mapp. 49 fg. 12 del Comune di Rapallo in capo a terzi soggetti.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Le autorizzazioni edilizie reperite presso il Comune di Rapallo riguardano rispettivamente:

- 1) Permesso di costruire in sanatoria n. 2602/2009 relativo alla realizzazione di solo tramite carrabile.
- 2) Relativamente al fabbricato di civile abitazione risultano: Concessione edilizia n 6121 del 1996 relativa a ristrutturazione fabbricato con aumento volumetrico; Pratica di sanatoria edilizia del 27/10/2006 con diniego parziale relativo al fabbricato ed accoglimento delle opere esterne.
- 3) sul terreno di proprietà insistono alcuni manufatti abusivi di varia natura e consistenza accertati dalla Polizia Municipale di cui al verbale prot. 0031419 del 16.6.2006; in particolare **“il fabbricato risulta ampliato oltre il limite consentito ed allo stato attuale è soggetto a parziale demolizione e rimessa in pristino; è consentita l’applicazione del piano casa L.R. 49/2009 che potrebbe consentire la regolarizzazione del volume in eccesso. La fattibilità di tale procedura è però subordinata ad una verifica analitica della possibilità edificatorie così come a nuova autorizzazione ambientale”**; inoltre **“non c’è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l’Agenzia del territorio per difformità interne e alla bucaure mancanza del piano seminterrato”**. Inoltre l’immobile non risulta agibile.

Conformità catastale

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio per difformità interne e alla bucaure mancanza del piano seminterrato. L'aggiornamento catastale prevede una pratica di DOCFA per denuncia di variazione.

Si rinvia integralmente alla perizia di stima redatta dal Geom. Fabio Ottoboni.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

- **Piena proprietà di terreno sito in Rapallo (Genova) –Via San Quirico di Assereto.**

Trattasi di terreno circostante il fabbricato ad uso residenziale costituente il giardino ed i terrazzamenti coltivati ad uliveto.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati: F. 12, Part. 65, Qualità Oliveto, classe 3, consistenza 2990 mq, reddito dominicale € 10,04, reddito agrario € 7,72.

Coerenze: confinante con: F. 12 mapp. 49-77-78-80 oltre a fabbricato abitativo.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno circostante il fabbricato ad uso residenziale costituente il giardino ed i terrazzamenti coltivati ad uliveto. Lo stato conservativo e di manutenzione del terreno è in buono stato costituendo lo stesso il giardino del fabbricato. Trattasi del terreno circostante la casa, costituente il giardino di pertinenza di cui fa parte l'area carrabile in fregio al fabbricato, la piscina, i camminamenti pedonali ed i terrazzamenti coltivati ad uliveto.

Insistono sul terreno in questioni alcuni manufatti abusivi di varia natura e consistenza accertati dalla Polizia Municipale e di cui al verbale prot. 0031419 del 16/672006.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Conformità catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata e quella esistente.

Si rinvia integralmente alla perizia di stima redatta dal Geom. Fabio Ottoboni.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

- **Piena proprietà di terreno sito in Rapallo (Genova) –Via San Quirico di Assereto.**

Trattasi di terreno sito in fregio alla strada comunale di S. Quirico.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati: F. 12, Part. 207, Qualità Castagneto da Frutto, classe 3, consistenza 2990 mq, reddito dominicale €9,11, reddito agrario € 2,28.

Coerenze: con: F. 12 mapp. 46-49-189-55 - strada comunale.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appezzamento di terreno di natura castagneto da frutto in fregio alla strada carrabile comunale di S.Quirico confinante con il terreno in proprietà dove si diparte la rampa carrabile di accesso al fabbricato abitativo oggetto anch'esso di pignoramento

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Conformità catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata e quella esistente.

Si rinvia integralmente alla perizia di stima redatta dal Geom. Fabio Ottoboni.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

- **Piena proprietà di terreno sito in Rapallo (Genova) –Via San Quirico di Assereto.**

Trattasi di terreno sito in fregio alla strada comunale di S.Quirico ove si diparte il primo tratto della rampa carrabile privata di accesso al fabbricato abitativo

L'immobile è identificato al catasto fabbricati: F. 12, Part. 46, Qualità Castagneto da Frutto, classe 1, consistenza 890 mq, reddito dominicale € 0,64, reddito agrario € 0,23.

Coerenze: con: F. 12 mapp. 207-49- strada comunale.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo di natura bosco ceduo.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Conformità catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata e quella esistente.

Si rinvia integralmente alla perizia di stima redatta dal Geom. Fabio Ottoboni.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Geom. Fabio Ottoboni, consultabili sul **sito** www.astegiudiziarie.it ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

SI DISPONE CHE

- gli oneri economici necessari alla pubblicazione sono a carico del **creditore pignorante**;

SI RENDE NOTO CHE

- 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 i 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 e spese 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 il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.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) **la certificazione prevista dal D.L.VO 19 Agosto 2005, n. 192, come modificato dall'art. 6 D.L. 4 Giugno 2013, n. 63, convertito in Legge 3 Agosto 2013, n. 90 risulta allegata alla perizia redatta dal CTU Geom. Fabio Ottoboni ed evidenzia una classe di prestazione energetica globale: G.;**
- L) per tutto quanto non previsto nel presente avviso di 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;
- O) l'avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- P) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome, il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
- Q) precisazione del numero di lotti;
- R) il termine entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 cod. proc. civ.; le modalità dell'offerta; il luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice, le modalità di prestazione della cauzione e l'ammontare della stessa; il luogo (Tribunale di Genova, aula indicata a cura della Cancelleria), la data e l'ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;
- S) la precisazione che, 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;
- T) la specificazione che 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;

SI AVVERTE CHE

- o in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* cod. proc. civ., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito

delle offerte di acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto.

- qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. cod. proc. civ., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;
- qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni saranno comunque effettuate ed il gestore unico della pubblicità procederà (in difetto di utile collocazione in sede di riparto) al recupero coattivo degli importi direttamente nei suoi confronti;
- in caso di aggiudicazione si provvederà a fissare direttamente all'udienza di vendita, la data di udienza per la discussione del piano di riparto e che, nessun'altra comunicazione della fissazione di tale udienza sarà data né al debitore, né ai creditori né all'aggiudicatario;
- **le eventuali richieste di agevolazioni per la PRIMA CASA o altro devono essere depositate assieme all'offerta o domanda di partecipazione all'asta o all'atto di aggiudicazione;**
- **Il tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso di mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

SI DETERMINANO

Le seguenti modalità 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 delegato **entro le ore 12,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, previa fissazione di appuntamento con il delegato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) 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, **il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).** 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 un 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'offerta non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione;**
 - d. il termine di pagamento del prezzo che non potrà **comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;**
 - e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dall'omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica;
- 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 un **assegno BANCARIO circolare non trasferibile** intestati a "**Procedura esecutiva n. 718/2015**", di importo pari al **10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione. In quest'ultimo caso, con onere per l'aggiudicatario di versare il saldo delle spese entro il termine fissato dal professionista delegato in sede di richiesta dello stesso, con riserva da parte di quest'ultimo di richiedere eventuali integrazioni, se necessarie;
- 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 è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato 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;

in caso di unica offerta, se l'offerta è superiore al prezzo-base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo - base sopra indicato maggiorato del 20%, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo - base sopra indicato non oltre un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo diversa valutazione del delegato ovvero non siano state presentate istanze di assegnazione. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta). Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto; 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 nel caso di vendita senza incanto e comunque entro il termine di **60 giorni** dall'aggiudicazione definitiva), 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 di 60 giorni**, 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 trascrivere 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.

Il versamento del relativo fondo spese, determinato dal professionista delegato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere versato a mezzo assegno BANCARIO circolare intestato a "Procedura esecutiva n. 718/2015" nel termine indicato nella richiesta. Si precisa al riguardo che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine massimo indicato per il versamento del saldo prezzo, il

provvedimento di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta;

- C -

Disciplina della PUBBLICITÀ' DELLE VENDITE

- A. della **vendita senza incanto** sarà data pubblica notizia, con spese a carico del creditore procedente, mediante:
- 1) affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi all'Albo di questo Tribunale;
 - 2) **pubblicità da effettuarsi con le modalità designate dal creditore procedente sulla base delle indicazioni fornite in tal senso dal G.E.,** in un termine **non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni, **omesso in ogni caso il nominativo del debitore:**
 - a. numero di ruolo della procedura;
 - b. nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato;
 - c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - i. ammontare del prezzo base;
 - j. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
 - k. termine per la presentazione delle offerte;
 - l. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
 - m. orario di apertura delle buste;
 - n. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso il custode e sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
 - 3) pubblicazione del presente avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno **45 giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto** sui siti internet ;
 - 4) notifica, **almeno 20 giorni prima della vendita,** ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti, nonché agli eventuali comproprietari ed al debitore **a cura del custode**

nominato;

- 5) sono altresì autorizzate pubblicità su quotidiani anche successive ai 45 giorni.

SI COMUNICA CHE

Il G.E. ha nominato:

- **custode** dell'intero compendio immobiliare pignorato **il Dott. Silvio Canepa- con studio in VIA NINO BIXIO, 24/3 CHIAVARI (GE) TEL 0185/30.41.71 FAX 0185/31.19.22 – e.mail: silvio.canepa@studioborrellichivari.it e.mail PEC: silvio.canepa@legalmail .it** e che il custode, nel rispetto delle indicazioni impartite dal Giudice, provvede a
 - 1) a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
 - 2) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
 - 3) accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
 - 4) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene (nelle pubblicità commerciali dovrà essere inserito il recapito telefonico del custode);
 - 5) provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del relativo provvedimento.

- **Professionista delegato alla vendita** dell'intero compendio immobiliare pignorato **il Dott. Silvio Canepa- con studio in VIA NINO BIXIO, 24/3 CHIAVARI (GE) TEL 0185/30.41.71 FAX 0185/31.19.22 – e.mail: silvio.canepa@studioborrellichivari.it e.mail PEC: silvio.canepa@legalmail .it** e che lo stesso professionista delegato, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c., provvede:
 - 1) alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
 - 2) alla ricezione delle cauzioni per la partecipazione all'asta ai sensi dell'art. 580 cod. proc. civ., da versarsi con assegno circolare intestato allo stesso professionista nella misura indicata nell'avviso di vendita;
 - 3) alla ricezione delle buste contenenti le offerte di aumento di quinto ed a tutti gli incumbenti successivi come sopra elencati;

- 4) alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto ovvero alla vendita all'incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, cod. proc. civ.; l'avvertimento che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine di 90 giorni sopra indicato, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta;
- 5) all'emissione di provvedimento in ordine all'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 590 cod. proc. civ.;
- 6) alla tempestiva comunicazione all'aggiudicatario dell'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;
- 7) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), a trasmettere tempestivamente al Giudice la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi notarili, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; all'esito della predetta comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine immediato di pagamento a favore del creditore fondiario;
- 8) ad accertare l'avvenuto versamento del saldo prezzo, unitamente all'importo a titolo di spese presunte;
- 9) a prendere diretto contatto con l'aggiudicatario al fine di acquisire le somme, presumibilmente necessarie all'espletamento delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (le eventuali somme eccedenti l'acconto spese corrisposto dovranno essere dal delegato tempestivamente restituite all'aggiudicatario; le somme necessarie al pagamento delle tasse e delle imposte relative alla prescritte cancellazioni potranno essere prelevate dal delegato direttamente da quanto versato a titolo di saldo prezzo);
- 10) a predisporre, una volta accertato il pagamento del saldo prezzo e delle somme necessarie

all'adempimento degli oneri tributari, bozza del decreto di trasferimento;

11) alla formazione del progetto di distribuzione;

12) ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.

Chiavari - Genova, lì 10 Aprile 2017.

Il professionista delegato alla vendita

(Dott. Silvio Canepa)