

TRIBUNALE DI GENOVA
AVVISO DI VENDITA
(1°)

Giudice: **Dott. Rosario Ammendolia**

Delegato: **Dott.ssa Irene Podestà**

Divisione n. **1046.2012 R.G.**

Attori/Ricorrenti/Appellanti:

Convenuti/Ingiunti/Appellati :

*** **

CUSTODE: So.Ve.Mo - quale Istituto di vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in CORSO EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252- www.sovemo.com o www.ivggenova.it- e.mail Genova@sovemo.com

*** **

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA dell'intero compendio immobiliare pignorato: la **Dott.ssa Irene Podestà** - con studio in VIA NINO BIXIO, 24/3 CHIAVARI (GE) TEL 0185/30.64.46 FAX 0185/31.19.22 – e.mail: irene.podesta@studioborrellichivari.it - e.mail PEC: irenepodesta@legalmail.it

*** **

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

E' STATA FISSATA

il giorno **23 Febbraio 2017 alle ore 15,30** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. del compendio immobiliare in calce, descritto analiticamente nella perizia redatta dall'Arch. Lorenza Amadei, 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 15,30.**

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 € 250.000,00 =

OFFERTA MINIMA: € 187.500,00

Rilancio in caso di gara: € 3.000,00

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 **€ 3.000,00 = Offerta minima in aumento per il primo aumento 3.000,00=**

*** **

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lavagna (Genova) – Via Garibaldi n. 62/3.

Composto da ingresso in disimpegno areato tramite il quale si accede all'ampio terrazzo e ad un vano studio, n° 2 camere da letto disimpegnate da breve corridoio che crea una zona notte dotata di bagno, ampia cucina dove trova collocazione in apposito ripostiglio la calderina, vano soggiorno/distributore tramite il quale si accede alla veranda ove trova collocazione uno dei due servizi igienici.

E' pertinenza un locale di sgombero collocato in sottotetto, accessibile tramite breve rampa di scale sita nel vano scale condominiale igienici, posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 261,2. Identificato al catasto fabbricati: foglio 2 mappale 359 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5,5, posto al piano 2, - rendita: 511,29.

Coerenze: a Nord, Est e Ovest distacco tramite muri perimetrali su area condominiale mappale 159, a Sud distacco tramite terrazzo e muri perimetrali su giardino proprietà di terzi mappale 360, sopra coperture, sotto appartamento proprietà di terzi.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio è stato costruito nel 1880, ristrutturato nel 2000. Sono state eseguite opere di rifacimento della copertura e opere di manutenzione straordinaria alla facciata L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,74 ingresso e studio, mt. 2,88 tutti gli altri vani, oltre il locale di sgombero pari a mt. 1,71.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: assenza del frazionamento per creazione appartamento in oggetto (vedi Pratiche edilizie) regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 43 L.R. n°16/08) per il dettaglio delle quali si rinvia integralmente alla perizia redatta dall'Arch. Lorenza Amadei.

Conformità catastale:

Nessuna difformità per il dettaglio delle quali si rinvia integralmente alla perizia redatta dall'Arch. Lorenza Amadei.

Stato di possesso

Alla data di redazione della relazione di stima da parte dell'esperto Arch. Lorenza Amadei, l'immobile risultava occupato dal proprietario del bene.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Lorenza Amadei, consultabile sul **sito** www.astegiudiziarie.it ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si avverte infine che in base all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni in caso di insufficienza di notizie riguardanti l'immobile e/o i terreni, tali da determinare le nullità di cui all'articolo 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, co. 2, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, co. 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, co. 6, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

SI DISPONE CHE

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

SI RENDE NOTO CHE

- A) gli immobili pignorati sono posti in vendita per intero 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) trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, **non è allegata 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** e parimenti, trattandosi di trasferimento forzato è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU 61 12.03.2008; nondimeno l'aggiudicatario potrà provvedere a sue spese all'acquisizione della certificazione indicata, avvalendosi di un professionista di fiducia o eventualmente dello stimatore già nominato nell'ambito della procedura, nelle more tra il provvedimento di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 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 massimo 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

- 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;

- o **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 novanta 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 "**Divisione n. 1046.2012**", 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 **90 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 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 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 "Divisione n. 1046.2012" 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 dei creditori, mediante:
- 1) affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi e **almeno 45 giorni prima**, 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 superiore a novanta e 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** sul sito internet www.astegiudiziarie.it, con allegazione di almeno 4 fotografie a colori, una delle quali raffigurante il panorama esterno;
- 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 **So.Ve.Mo - quale Istituto di vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in CORSO EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252- www.sovemo.com o www.ivggenova.it- [e.mail Genova@sovemo.com](mailto:Genova@sovemo.com)** e che il custode, nel rispetto delle indicazioni impartite dal Giudice e dal professionista delegato, provvede a
 - 1) **notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato**, ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti, nonché agli eventuali comproprietari, almeno 15 giorni prima della vendita;
 - 2) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del

pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);

- 3) verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene, svolgendo relazione al GE ed al delegato su eventuali difformità della perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa; installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile; curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- 4) dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- 5) comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;
- 6) vigilare sulla condotta del debitore o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal G.E.;
- 7) versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;
- 8) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato; dare disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;
- 9) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 7);

segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;

- 10) esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;
- 11) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, terzo comma c.c.;
- 12) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
- 13) realizzare piccola pubblicità della vendita presso l'immobile (affissione di cartelli, comunicazione ai proprietari degli immobili adiacenti ed altre forme pubblicitarie analoghe); fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail o fax), copia/e dell'avviso di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- 14) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, organizzando le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi; precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al delegato ed al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza

che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

15) fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto e prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa nonché a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;

16) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante senza titolo;

17) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

- **Professionista delegato alla vendita** dell'intero compendio immobiliare pignorato **il Dott. Ssa Irene Podestà - con studio in VIA NINO BIXIO, 24/3 CHIAVARI (GE) TEL 0185/306446 FAX 0185/31.19.22 - E-mail irene.podesta@studioborrellichiavari.it e.mail PEC irenepodesta@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 15 Dicembre 2016

Il professionista delegato
(Dott.ssa Irene Podestà)