

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Procedura Esecutiva Immobiliare RE 472/10 -536/11
AVVISO DI VENDITA IV°

La sottoscritta dott. Domenica Laurenzana, con studio in Genova, Via E. Raggio 1 int.1B (telefono 010-2510545 cell 3355392731), professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe

RE 472/10 Creditore procedente ANGELO MARCO MAIRANI Avv. Riccardo Lertora

RE 536/11 Creditore procedente BANCA SELLA SPA Avv. Massa Francesco

VISTO

il provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione dott. Daniele BIANCHI in data **27/11/2013**, con la quale reitera il provvedimento di nomina della scrivete, del 16/02/2011, quale delegata alla vendita in relazione a tutti gli immobili oggetto di pignoramento delle due procedure esecutive riunite 472/10 + 536/11 e dispone la riduzione del prezzo base d'asta del 25% rispetto a quello di stima già aggiornato;

la relazione di stima del perito incaricato Arch. Massimo ZERO datata 05/10/2012, che assegna agli immobili oggetto di esecuzione i seguenti valori di base d'asta

.Arenzano (GE), Via Antica Romana di Levante 34, int.A, compendio immobiliare: due edifici con corte di pertinenza, con terreni contigui al loro intornoeuro 445.000,00

.Genova, Vico di Scurreria la Vecchia 3R, fondo posto al piano terra.....euro 130.000,00

.Genova –Voltri, Via Emanuele Muzio n.11 A e Piazza Augusto Righi 6R, fondo posto al piano terra.....euro 102.000,00

che si intendono parte integrante e sostanziale della vendita

che la vendita con incanto del 17/07/2014, disposta con Avviso di vendita I datato 08/04/2014, e andata deserta;

che la vendita con incanto del 27/11/2014 è andata deserta relativamente al : Lotto II° al prezzo base di euro 251.000,00 ; Lotto III° al prezzo base di euro 74.000,00; Lotto IV° al prezzo base di euro 58.000,00;

il provvedimento del Giudice dell'esecuzione datato 06/05/2015 che ordina la prosecuzione dei tentativi di vendita per i lotti rimasti invenduti;

la precisazione del precedente Banca Sella Spa (e-mail del 31/03/16) di mantenere il prezzo di cui al precedente avviso di vendita;

che la vendita senza incanto del 14/07/2016 è andata deserta relativamente al : Lotto II° al prezzo base di euro 251.000,00; lotto III° al prezzo base di euro 74.000,00; Lotto IV° al prezzo base di euro 58.000,00;

le indicazioni del creditore procedente Banca Sella Spa e del creditore ipotecario Carige Spa di procedere al rimessa in vendita degli immobili al prezzo base ridotto del 25% , con pubblicità solo online (Astegiudiziarie.it; Repubblica online; Genova Oggi notizie)

RENDE NOTO

che il giorno **06 APRILE 2017 alle ore 17,00** presso l'aula 44 piano 3° T del Tribunale di Genova- Piazza Portoria 1 avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. dei seguenti immobili di proprietà dell'esecutata (100/100):

LOTTO SECONDO– Prezzo baseeuro 189.000,00 (centoottantanovemila/00)

Piena proprietà dell'immobile, sito nel Comune di **ARENZANO (GE), Via Antica Romana di Levante 34, interno A** , di mq. 170,94 circa, composto da due edifici immersi nel verde con un fronte aperto verso il mare a sud , con corte di pertinenza, con terreni contigui al loro intorno posti sulle colline di Arenzano, in stato di abbandono

.edificio 1- stalla, cantina posti al piano terra e abitazione posta al primo piano fuori terra;

.edificio 2-fienile;

.terreno di pertinenza agli edifici 1 e 2, oltre a terreni contigui al primo di seguito meglio classificati.

Dati catastali:

Edifici: risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arenzano alla sezione Urbana, foglio 21, particella 1586 , categoria A / 4 , classe 3, consistenza 5,5 vani, RC 681,72. In associazione agli

edifici risulta la particella pertinenziale (corte) censita al Catasto Terreni del Comune di Arenzano al foglio 21, particella 1586, Ente Urbano, consistenza 260 mq.

Terreni: risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Arenzano, foglio 21

MAPPALE	FOGLIO	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
1689	21	Bosco alto/2	86 mq	0,04 €	0,02 €
1690	21	Bosco alto/2	119 mq	0,06 €	0,02 €
1692	21	Cast.Frutto/U	443 mq	0,37 €	0,16 €
1695	21	Semin. Arbor./3	146 mq	0,45 €	0,90 €
1697	21	Semin. Arbor./3	385 mq	1,19 €	2,39 €
1699	21	Sem. Irr. Arb./2	21 mq	0,30 €	0,20 €
1701	21	Prato/2	270 mq	0,28 €	0,77 €

Confini - Gli edifici ed i terreni confinano: a nord, con le particelle 1688,1693,1691,1694; a ovest con la particella 1696; a sud con le particelle 1696,1698,1700; a est con la particella 1688.

Stato di possesso –libero.

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 1.000,00 (mille/00).

LOTTO TERZO – Prezzo baseeuro 56.000,00 (cinquantaseimila/00)

Piena proprietà immobile sito in GENOVA , VICO DI SCURRERIA LA VECCHIA 3 R (già 13 r) , nel Sestiere del Molo, posto al piano Terra dell'edificio, di mq. 66,60 circa, con soffitti voltati di altezze variabili, si compone di un ingresso/vano principale, antibagno e bagno e n. 3 vani.

L'immobile è soggetto al vincolo Architettonico NCTN 07/00109256 del 1913, Codice monumentale Molo 118, essendo ricompreso nell'immobile di Via Scurreria civ. 2, Palazzo di Gio. Giacomo Imperiale (Dlgs 22/1/2004 n. 42).

Dati catastali - L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati alla sezione Urbana GEA, foglio 96, particella 6, sub 21, zona censuaria 1 A, categoria C/1, classe 6, consistenza 46 mq, RC 437,13.

Confini- L'unità immobiliare confina: a nord con il vano scala del civico 1 di vico di Scurreria La Vecchia; a est con Vico di Scurreria la Vecchia; a sud con altra proprietà; a ovest con cavedio condominiale.

Stato di possesso –libero.

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 1.000,00 (mille/00).

LOTTO QUARTO - Prezzo base.....euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00)

Piena proprietà immobile sito in GENOVA- VOLTRI, VIA EMANUELE MUZIO N. 11 e PIAZZA AUGUSTO RIGHI 6 R, quale fondo posto al piano Terra ed una parte al piano interrato, di altezza variabile, dei civici sopra citati, con distacco di pertinenza, confinanti tra loro. L'unità immobiliare, di circa mq. 69,97, si compone di un unico vano, antibagno e bagno, cantina, cortile e distacco/cortile. Sostanzialmente i manufatti si propongono accorpati in un'unica unità immobiliare e non singoli come proposti nell'atto di pignoramento e così identificati: foglio 2, mappale 894, subalterni 2,8,9 (magazzini) più mappale 826, subalterno 2 (cortile).

Dati catastali - Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati alla sezione Urbana VOL, foglio 32:

MAPPALE	Sub.	ZONA CENS.	CATEG./CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
826	2	2	C6 / 1	37 mq.	221,66 €
894	2	2	C2 / 2	17 mq.	62,34 €
894	8	2	C2 / 2	14 mq.	51,34 €
894	9	2	C2 / 2	15 mq.	55,00 €

Confini - Le unità immobiliari confinano: a nord con altra proprietà e Via Gaspare Buffa; a est con Piazza Augusto Righi e altra proprietà; a sud con altra proprietà e Via Emanuele Muzio; a sud con altra proprietà e Via Emanuele Muzio; a ovest con altra proprietà.

Stato di possesso –libero.

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 1.000,00 (mille/00).

Provenienza dei beni immobili eseguiti

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in forza dei seguenti atti di compravendita:

-atto Rp 7953 del 30.03.2006, registrato all'Agenzia delle Entrate di Genova 3 il 27.04.2006 al n. 2154 serie 1 T a rogito del notaio Federico Cattanei di Genova;
-atto Rp 9086, Rg 16198, trascrizione del 18/04/2007, Notaio Cattanei Federico, Rep.9308/2959 del 28/03/2007;
-atto Rp 9128 Rg 16292, trascrizione del 19/04/2007, Notaio Cattanei Federico, Rep.9275/2935 del 20/03/2007;
-atto Rp 14303 Rg 22234, trascrizione del 10/06/2008, Notaio Cattanei Federico, Rep 10761/4046 del 21/05/2008;
-atto Rp 10234 Rg 17824, trascrizione del 14/04/2006, Notaio Cattanei Federico, Rep 7965/2199 del 03/04/2006.

Modalità di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto in busta chiusa dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista Delegato in Genova, Via Edilio Raggio 1/1B entro le ore 12,30 del giorno 05/04/2017, **pena l'inefficacia delle offerte medesime.** Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare NT intestato a “**Esecuzione immobiliare RE 472/10-536/11**” di importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare NT intestato a “**Esecuzione immobiliare RE 472/10-536/11**” di importo pari al **15% del prezzo offerto**, a titolo di fondo spese presunte.

VENDITA SOGGETTA ALLA NORMATIVA IVA DPR 633/72

Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta è irrevocabile.

La deliberazione sulle offerte è regolata dalle disposizioni di cui agli art. 572 cpc e seguenti.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto del prezzo base, e le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

Tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa sono posti a carico dell'aggiudicatario, ad esclusione delle spese di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni nei pubblici registri che saranno a carico della procedura.

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto della vendita, per lo stato di occupazione e per la descrizione dettagliata dei beni si rimanda alla relazione di stima di cui in premessa, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, che DEVE essere consultata dagli offerenti. La relazione di stima è disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché presso lo studio del delegato alla vendita.

Per il contenuto dell'offerta ed i relativi allegati, l'applicazione dell'art. 41 VI c. D.Lgs 385/1993, la pubblicità, e le condizioni di vendita si richiamano le “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**” allegate e quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicità - Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti: pubblico avviso ai sensi dell'art. 570 c.p.c.; Inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it; pubblicazione sui siti web di REPUBBLICA e sul quotidiano on line GENOVA OGGI NOTIZIE.

Per informazioni contattare lo studio del professionista Delegato dott. Domenica Laurenzana al numero **010/2510545- cell. 3355392731.**

Genova, lì 16/01/2017

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(dott. Domenica Laurenzana)

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI
I. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto in busta chiusa, redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato dott. Domenica Laurenzana in Genova, Via Edilio Raggio 1/1B entro le ore 12,30 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Il Professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta il nome, previa identificazione, di chi effettua materialmente il deposito, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte ai sensi dell'art. 571 cpc. **Gli offerenti devono intervenire all'apertura delle buste.**

II. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta ai sensi dell'art. 571 c.p.c., integrata da marca da bollo, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, data e luogo di nascita (o ragione sociale della società, con indicazione della sede, indicazione del legale rappresentante e visura camerale), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, **stato civile del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato (non sarà possibile intestare la piena proprietà dell'unità immobiliare a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**.

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 o dal tutore legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. cpc.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, all'offerta dovrà essere allegato valido certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se si tratta di legale rappresentante dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato (nella vendita con incanto è ammessa la partecipazione anche a mezzo di mandatario munito di procuratore speciale oltre che a mezzo di un legale o per persona da nominare)

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 di vendita.

b) **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, nonché, in caso di vendita di più lotti, l'esplicita indicazione del lotto di riferimento;

c) l'indicazione del **prezzo offerto** che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE**: si applicano le disposizioni di cui all'art. 572 cpc;

d) **il termine del pagamento** del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni, per la parte del prezzo da corrispondere direttamente all'Istituto di credito fondiario (in caso di applicazione dell'art. 41 IV° c. D.lgs 385/1993), e non superiore a 60 giorni per la residua parte del prezzo da corrispondere al Delegato;

e) **dichiarazione di residenza** o elezione di domicilio nel comune di Genova;

f) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima** e delle condizioni tutte di vendita.

g) l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali.

III. ALLEGATI ALL'OFFERTA

a) fotocopia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente, valido certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (soggetti tutti che dovranno essere presenti alla data fissata per la vendita medesima).

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a *"Esecuzione Immobiliare RE (vedere numero procedura)"*, **per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'acquirente;

c) un assegno circolare non trasferibile intestato a *"Esecuzione Immobiliare RE (vedere numero procedura)"*, **per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto**, a titolo di anticipazione sulle spese.

IV. CONDIZIONI DI VENDITA

1) **L'offerta presentata è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3° cpc.

2) La deliberazione sulle offerte è regolata dalle disposizioni di cui agli art. 572 cpc e seguenti.

L'offerta di ammontare pari o superiore al prezzo base è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc.

3) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art 573 cpc.

4) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nei termini di cui al punto II lettera d).

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

6) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 e non potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non

pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni dei pignoramenti relativi alla procedura esecutiva. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le predette trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

8) La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuato dal Delegato-custode giudiziario nell'interesse dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. , con spese a carico di quest'ultimo.

L'aggiudicatario ha la facoltà, di esentare il Delegato-custode stesso dall'onere di provvedere alla liberazione dell'immobile aggiudicato, provvedendo a propria cura e spesa.

9) Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dall'esecutato sono a carico dell'aggiudicatario.

10) Ogni onere fiscale ed ogni altra spesa derivante dalla vendita sono posti a carico dell'aggiudicatario.

11) Le eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("prima Casa" o altro) devono essere richieste insieme all'offerta e/o depositate all'atto dell'aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

V. PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblico avviso ai sensi dell'art. 570 c.p.c.
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima , almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it e sui siti internet stabiliti nell'ordinanza di delega.
3. Pubblicazione, per estratto, sul giornale quotidiano designato nell'ordinanza di nomina del professionista delegato, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriori alla data fissata per l'esame delle offerte.

Il testo della inserzione sul giornale e sui siti Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare , la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Delegato e del numero della procedura.

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 .

Addi _____ a richiesta della dott. Domenica Laurenzana, con studio in Genova- Via E.Raggio 1-1B, delegata al compimento delle operazioni di vendita RE 472/10 -536/11, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche presso la Corte di Appello di Genova ho affisso , ai sensi e per gli effetti di legge, il su esteso avviso di vendita immobiliare all'ALBO DEL TRIBUNALE DI GENOVA.