



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Quarto Avviso di vendita

nella procedura di espropriazione immobiliare

N. 205/2012 R.G.E.

Il professionista delegato Dott. Paolo Bozzo, dottore commercialista con studio in Genova, Via Domenico Fiasella n 1/3 (tel. 010/56.25.05, P.E.C. paolo.bozzo@pct.pecopen.it), nella procedura esecutiva proposta da Italfondario Spa:

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso in data 22/12/2015 dal Dott. D. Bianchi, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visto che è stata concessa dal Giudice dell'esecuzione la richiesta applicazione dell'art 41 D.L.vo 385/93;
- visto l'esito negativo del primo tentativo di vendita esperito in data 28/07/2016;
- visto l'esito negativo del secondo tentativo di vendita esperito in data 26/01/2017;
- visto l'esito negativo del terzo tentativo di vendita esperito in data 11/05/2017;
- ritenuto pertanto necessario fissare un nuovo tentativo di vendita dei beni pignorati;
- visto il D.L. 83/2015 recanti norme di modifica del Codice di Procedura Civile;
- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **Giovedì 21 settembre 2017 alle ore 16:30** presso il Tribunale di Genova, terzo piano, aula 44, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 571 e seguenti del vigente Codice di Procedura Civile, degli immobili seguenti in due lotti così distinti:

**Lotto 1:** Piena proprietà dell'intero appartamento con accesso tramite scala esterna, sito in Ceranesi, Via San Martino di Paravanico, civ. 40, composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, sala, tre camere, cucina, con entrostante dispensa, e bagno, posto al terzo piano, superficie netta di mq 73,32, superficie lorda di mq. 94,29. L'unità immobiliare intestata agli esecutati è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi (GE), foglio 11, particella 115, subalterno 14, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 7, rendita catastale Euro 397,67.

**Lotto 2:** Piena proprietà della cantina, sita in Ceranesi, ubicata al piano terra composta da un unico locale, individuata con il numero civico 30A di Via San Martino di Paravanico, superficie netta di mq 18,83, superficie lorda di mq. 25,39. L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceranesi (GE), foglio 11, particella 115, subalterno 13, categoria C/2, classe 1, rendita catastale Euro 47,93.

Regolarità edilizia e miglior descrizione: si rimanda alla perizia di stima.

L'immobile e la cantina risultano occupati con mobilio e materiale vario dall'esecutato.

**Prezzo base dell'immobile di cui lotto 1: Euro 31.950=.**

**Prezzo base dell'immobile di cui lotto 2: Euro 3.300=.**

In caso di gara l'aumento minimo dei rilanci è fissato in Euro 1.000.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima datata 10/01/2014 a firma dell'esperto Geom. M. Crovatto, pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Custode giudiziario del suddetto lotto unico immobiliare è SO.VE.MO – quale Istituto per le vendite Giudiziarie autorizzato ex art.534 c.p.c. - con sede a Genova, C.so Europa 139, tel. 010/5299253 fax 010/5299252 - [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) – e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com), a cui occorrerà rivolgersi per informazioni e visite dell'immobile.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso di vendita.

Genova, 17 luglio 2017

Il professionista delegato  
Dott. Paolo Bozzo

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**  
**Condizioni di vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, ove esistenti, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita, non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**OFFERTE**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita. Ogni interessato, per partecipare alla vendita, dovrà formulare, personalmente o a mezzo di avvocato di fiducia, il quale può offrire anche per persona da nominare, offerta di acquisto, mediante dichiarazione scritta. Si applica quanto stabilito dall'art. 572 c.p.c. per quanto attiene alla deliberazione sull'offerta,

Le offerte dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico**, in busta chiusa senza indicazioni all'esterno, presso l'ufficio del Delegato, Dott. Paolo Bozzo, con studio in Genova Via Domenico Fiasella 1/3, **entro le ore 13:00 del giorno feriale (escluso il sabato) precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse**, pena l'inefficacia dell'offerta stessa. La dichiarazione di offerta, in regola con il bollo vigente, dovrà contenere:

- il cognome, il nome, luogo di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale in caso l'offerente sia coniugato. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula del contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene (o dei beni) per il quale l'offerta è proposta, facendo riferimento alla suddivisione in lotti dell'avviso di vendita;
- 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. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 572 C.P.C.;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nella busta chiusa contenente l'offerta dovranno essere allegati, per ogni bene per il quale si intende offrire, oltre alla fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, due distinti assegni circolari non trasferibili l'uno, a titolo di cauzione, di importo non inferiore al **10% del prezzo dall'offerente proposto**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente, l'altro, a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, di importo pari al **15% del prezzo dall'offerente proposto**, intestati a "**Tribunale di Genova N. 205/2012 R.E.**".

Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del Delegato e, nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma, c.p.c..

Si applica quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. qualora ricorrano i presupposti di legge per effettuare una gara tra gli offerenti.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

## **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 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 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 Giudice dell'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). Le spese inerenti la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento sono a carico della procedura; si precisa al riguardo che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine di 60 giorni sopra indicato, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di inadempimento, ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione depositata sarà incamerata a favore della procedura esecutiva a titolo di multa, mentre se il prezzo del bene posto di nuovo in vendita risulterà di importo minore a quello offerto dall'aggiudicatario inadempiente il medesimo è tenuto altresì al pagamento della differenza.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita delegata, nonché l'avviso di vendita per estratto, saranno pubblicati, a cura del Delegato, rispettivamente sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) e sul quotidiano on-line "Genova Oggi Notizie" [genova.ogginotizie.it](http://genova.ogginotizie.it) a termini di legge.

Per tutto quanto in questo avviso non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni, previo appuntamento, rivolgersi presso lo studio del Dott. Paolo Bozzo in Genova, Via Domenico Fiasella 1/3.

## **Si precisa**

che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate davanti al professionista delegato presso l'indirizzo "Genova, Via Domenico Fiasella 1/3".

