

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 541/2012

## AVVISO DI VENDITA IV

Il sottoscritto Dott. Andrea Loi, dottore commercialista con studio in Genova, Corso Torino, 35/13 sc. B, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe, giusto provvedimento in data 17/09/2013 del giudice dell'esecuzione, ora Dott. Roberto Bonino, ed in osservanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 20/03/2017

### TENUTO CONTO

- che il tetto dell'immobile oggetto della presente vendita (villa d'epoca bifamiliare) è di proprietà comune dell'esecutato (che dispone del piano terreno) e di altra famiglia che vive al piano superiore;
- che a seguito degli eventi calamitosi verificatasi il 14/10/2016 (tromba d'aria), l'immobile ha subito notevoli danni al tetto, che hanno reso necessario un intervento di ripristino dello stesso;
- che le spese di ripristino del tetto sono state anticipate per intero dai proprietari del piano superiore;
- che inoltre è necessario provvedere all'allaccio fognario.

### AVVISA

che il giorno **22 Maggio 2017** alle ore 14:30, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, piano 3, aula 44, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **vendita senza incanto** e l'eventuale gara fra gli offerenti, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del bene pignorato, come di seguito identificato:

**Lotto unico:** Piena proprietà dell'immobile uso residenziale sito nel Comune di **Uscio (GE)**, Salita Isella, n. 1 (Villa d'epoca).

L'immobile è così composto: al **piano terra**, ingresso in soggiorno, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, terrazza antistante; al **piano sottostrada**, cantina con quattro locali, giardino. Superficie commerciale mq. 139,00 così derivata: mq. 98 appartamento, mq 17 cantina (ragguagliata), mq 24,00 area circostante (ragguagliata).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Uscio (GE) con i seguenti dati:

Foglio 17 – Particella 36 – Sub. 1 – Categoria A/2 – Classe 2 – Vani 8,5 – Rendita € 943,82.

**Si precisa che oggetto della presente vendita, in quanto pertinenziale del pian terreno, è anche tutto il giardino annesso e antistante l'unità immobiliare, identificato con il mappale 1040.**

**Stato di occupazione:** L'immobile è libero.

### Relazione di stima:

Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'abitabilità, nonché per la descrizione dettagliata dell'unità immobiliare, si rimanda alla relazione di stima dell'esperto d'ufficio, Geom. Ermanno Benelli, pubblicata sui siti internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [genova.oggiotizie.it](http://genova.oggiotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), nonché disponibile presso lo studio del delegato, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne

l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vincoli ulteriori a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso, lo stato di occupazione.

**Prezzo base dell'offerta** : € 44.000,00 (quarantaquattromila/00)

**Si precisa che l'acquirente dovrà rimborsare ai proprietari del piano superiore dell'immobile il 50% delle spese sostenute (pari ad € 19.000,00) e sostenende per la ristrutturazione del tetto, nonché il 50% delle spese per l'allaccio fognario ove sostenute.**

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

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo** fissato in € 2.000,00.

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

Per le modalità di presentazione dell'offerta, le condizioni della vendita e la pubblicità, si rimanda alle "**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

I provvedimenti inerenti il trasferimento del bene espropriato restano riservati al giudice dell'esecuzione.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al professionista delegato, Dott. Andrea Loi, Tel. 010 8609054, con studio in Genova, Corso Torino, 35/13 sc. B.

Genova, lì 20 Marzo 2017

Il professionista delegato  
Dott. Andrea Loi

#### **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

##### **Modalità di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto, redatte con marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 19:00, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato, Dott. Andrea Loi, in Genova, Corso Torino, 35/13 sc. B, piano 5, Tel. 010 8609054, entro le ore 13:00 del giorno ferialo precedente la vendita, escluso il sabato.

Il professionista delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione, il nome del

G.E. o dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

### **Contenuto dell'offerta**

a) Cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, email, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato.

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 fatta personalmente ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, 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 la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri stessi (ex art. 579 c.p.c.).

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

d) Il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale.

### **Allegati dell'offerta**

I) Fotocopia del documento di identità valido dell'offerente e del codice fiscale;

II) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n. **541/2012**" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;

III) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n. **541/2012**" pari al **15% del prezzo offerto**, a titolo di fondo spese presunte (imposte inerenti l'acquisto dell'immobile e spese del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario).

L'eventuale residuo del fondo spese presunte di cui sopra sarà restituito all'aggiudicatario contestualmente alla consegna del decreto di trasferimento e non potrà, in alcun modo, essere imputato quale acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro i 60 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile.

### **Condizioni della vendita**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la 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.

- 2) La piena proprietà dell'immobile viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- 3) Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., costituisce titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti dei terzi provvisti di titolo legale, ed è eseguito a cura del custode anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse ed a spese, ivi compresi i relativi onorari professionali, dell'aggiudicatario, se questi non lo esentano.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Qualora si renda inadempiente al pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione.
- 5) 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'articolo 588 c.p.c.
- 6) Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non vi fosse seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, verrà disposta la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, sarà disposta la vendita in favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- 7) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
- 8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

### **Pubblicità legale**

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

- a) Pubblici avvisi ai sensi degli artt. 490 e 570 c.p.c.
- b) Inserimento sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) – [www.genova.ogginotizie.it](http://www.genova.ogginotizie.it) – [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) – [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) – [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il testo dell'inserzione sui giornali e/o su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni a disposizione del delegato e dovrà contenere, in particolare, ubicazione e tipologia del bene,

superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, nome del giudice e 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 ed a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Andrea Loi  
Dottore Commercialista  
Corso Torino, 35/13 sc. B - 16129 GENOVA  
Tel. 010.8609054 – Fax 010.8934100  
[andrea.loi.ge@gmail.com](mailto:andrea.loi.ge@gmail.com)  
[andrea.loi@pec.it](mailto:andrea.loi@pec.it)