

TRIBUNALE DI GENOVA

AVVISO DI VENDITA (1)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa P. Zampieri

Delegato: Avv. Paolo Uccelli

Esecuzione n. **266/2016** R.G..ES.

Promossa da: Tognoni Alberto + 13

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE dell'intero compendio immobiliare pignorato: Avv. PAOLO UCCELLI - con studio in GALL. DI C.SO GARIBALDI N.22/1 CHIAVARI (GE) TEL 0185/303777 FAX 0185/320370 – e.mail- puccio672@gmail.com e.mail PEC: p.uccelli@pec.it

*** **

Vista l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 07/02/2017, il sottoscritto Avv. PAOLO UCCELLI, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **10/05/2017** alle ore 14,00, nanti al sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, presso il Tribunale di Genova, aula n. 44 piano 3, si terrà la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg c.p.c. del compendio immobiliare in calce, descritto analiticamente nella perizia redatta dall'Arch. Silvia Astarita, 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 14,00.

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 € 130.000,00 =

OFFERTA MINIMA: € 97.500,00;

Rilancio in caso di gara: € 2.000,00

Nel caso in cui siano presentate più offerte per lo stesso lotto si procederà alla gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc. Si informa che nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore alla cifra sopra indicata.

Si avvisa che il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere data a agenzie immobiliari.

*** **

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova facente parte del fabbricato indicato con il civico 25 di Via Romagnoli, composto da 6,5 vani collocati al 2° piano dello stabile. L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di mq. 126,00, di cui mq 100,00 di appartamento e mq. 26 di veranda; superficie terreno pertinenziale: complessiva mq. 95,00.

L'unità immobiliare è censita al NCEU alla Sez. GED, Fg. 38, mapp.1018, sub 2, ctg. A/3, cl. 1, vani 6,5, RC € 671,39.



L'immobile risulta:

- 1) non conforme dal punto di vista catastale in quanto la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Inoltre la veranda condonata ha, nella realtà, una superficie maggiore. Il terreno intorno all'intero lotto, risulta un unico bene non censibile, quindi senza alcuna divisione di proprietà fra i vari civici; pertanto sarà necessario procedere ad un frazionamento catastale previo accordo con gli altri aventi diritto.
- 2) occupato dagli esecutati che vi risiedono insieme al padre;
- 3) dal punto di vista urbanistico, si rilevano diverse difformità meglio individuate nella perizia dell'Arch. Astarita;

Si segnala che NON esistono servitù di passaggio trascritte a favore dell'immobile

Coerenze- l'immobile confina: a) a nord-ovest con Via della Mimosa; b) a nord-est con il civico n.23; c) a sud-ovest ed a sud est con terreno di proprietà; d) sotto appartamento civico 21; e) sopra tetto di copertura.

L'immobile è dotato di Attestato Prestazione Energetica.

Il bene di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Silvia Astarita, consultabile sui siti www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it e su www.immobiliare.it ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che l'offerente ha l'onere di consultare.

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 RENDE NOTO CHE

- A) L'immobile pignorato è posto 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 cancellati 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 sui siti www.cambiocasa.it e su www.immobiliare.it www.astegiudiziarie.it;
- H) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- D) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Delegato/Custode 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) per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge;
- L) 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 decreto di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 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 vendita (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto, direttamente presso lo studio del professionista, redatte con le modalità infra stabilite;
- O) 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 (60 giorni);
- P) 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;
- Q) 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;
- R) l'ammontare delle somme che dovranno essere versate a titolo di spese presunte, sono quantificate forfaitariamente nella misura al 15% del prezzo di aggiudicazione, fermo restando il potere del cancelliere o del delegato di richiedere eventuali integrazioni, in caso di definitiva determinazione del costo fiscale; in quest'ultimo caso, con onere per l'aggiudicatario di versare il saldo delle spese entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;
- S) entro 60 giorni dall'aggiudicazione del bene dovrà essere versato il saldo del prezzo offerto e le somme dovute a titolo di spese dovranno essere depositate, con espresso avvertimento che in caso contrario, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.



T) Viene comunicato inoltre: a) ai sensi dell'art. 508 cpc : *“Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. In tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione si deve menzionare l'assunzione del debito”*; b) ai sensi dell'art. 585 cpc.: *“L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento. Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti. Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*.

SI AVVERTE CHE

o in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cod. proc. civ., il Giudice dell'esecuzione, potrà, 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.

o 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;

o 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.

* * *

Le modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita, vengono così

DETERMINATE

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. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una 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'indicazione del LOTTO e del prezzo offerto. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.
 - d. il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 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 intestato a "**Procedura esecutiva n. 266/2016**", di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
 - 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 al prezzo sopra determinato (salvo quanto previsto dall'art. 572 cpc) 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 pari o superiore al prezzo indicato nel presente avviso si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; 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; 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 e, comunque, non superiore a 60 giorni;
 - 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;

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 e, comunque, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione, 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 al Delegato 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 trascrive 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) 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 non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 266/2016" nel termine indicato dalla richiesta avanzata dal Delegato. Si precisa che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine massimo indicato dal Delegato, il provvedimento di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

Chiavari, lì 06 Marzo 2017.

Il professionista delegato alla vendita

(Avv. Paolo Uccelli)

