

DOTT. MONICA ZAFFAINA  
COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE  
VIA, CESAREA 2/44 - 16121 GENOVA  
TEL. 010530071 - FAX 0105848660

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\* \* \*

### Procedura esecutiva n. 421/2016 R. G. E.

**promossa da:**

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – Avv. Stefano Bazzani

\* \* \*

### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Monica Zaffaina, Dottore Commercialista con studio a Genova in Via Cesarea 2/44 (Tel. 010 530071 – Fax 010 5848660), incaricata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c nella procedura indicata in epigrafe con delega del Giudice dell'esecuzione, Dott D. Bianchi, del 08/03/2017

### AVVISA

**1) Il giorno 24 Maggio 2017 alle ore 16.00**, presso il Tribunale di Genova, Aula 44 – piano 3 (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1), **avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto**, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., dell'immobile pignorato, come di seguito identificato:

#### **LOTTO UNICO:**

piena ed intera proprietà di appartamento sito nel Comune di Genova, nel caseggiato distinto dal civico numero 2 int. 20 di Via Agostino Castelli, posto al quinto piano di un edificio, avente destinazione d'uso residenziale e composto da: ingresso, quattro camere, cucina, bagno, per una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 113.

#### **Dati catastali**

**Appartamento:** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (N.C.E.U.) alla sez. SAM, Foglio 41 – Part. 861 (già part. 48 sostituita per allineamento mappe) – Sub. 21 – Zona censuaria 3 - Cat.. A/3 – Classe 4 - Vani 6,5 – R.C. € 721,75;

L'appartamento confina a nord con muri perimetrali e distacco condominiale; ad est con muri perimetrali, affaccio su strada laterale e distacco condominiale; a sud con muri perimetrali, affaccio su cavedio interno e vano scale; a ovest con vano scale ed unità immobiliare int. 19; sopra con altra unità immobiliare posta al sesto piano; sotto con altra unità immobiliare posta al piano quarto.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'Ufficio Arch. Sarà Pettinari, depositata in data 2 febbraio 2017, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravante sull'immobile oggetto di vendita, e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. La relazione di stima è disponibile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al custode So.Ve.Mo. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 - Genova, dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 12 - Tel 010/8936108 cell. 392/9279504 solo mattina o al delegato alla vendita Dott.ssa Monica Zaffaina (Via Cesarea n. 2/44 – Genova, tel.010530071-010587179).

**Il prezzo base della suddetta vendita sarà di € 88.000,00** (Ottantottomila/00).

In caso di gara, **l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in € 1.000,00** (mille/00).

\* \* \* \* \*

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'eventuale incanto sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**” allegate al presente avviso di vendita.

Genova, lì 29 Marzo 2017

(Dott.ssa Monica Zaffaina)

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\* \* \*

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

---

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

---

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato, Dott.ssa Monica Zaffaina, a Genova in Via Cesarea, 2/44, entro le ore 13 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta (previa identificazione), che può anche essere persona diversa dall'offerente. Inoltre, il delegato annoterà sulla busta il proprio nome e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**
  
- 2) L'offerta (redatta in conformità al modello disponibile presso lo studio del delegato) dovrà essere redatta in bollo da € 16,00 e dovrà contenere le alle seguenti indicazioni:
  - a) L'offerta dovrà contenere: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, il recapito telefonico, lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e il regime patrimoniale nel caso in cui 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
  - b) Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere: la denominazione e la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta
  - c) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare.
  - d) L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. c.p.c..
  - e) L'offerta può essere presentata 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 della vendita.
  - f) L'offerta dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
  - g) Ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c, nel caso in cui l' offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c..
  - h) Nell'offerta dovrà essere espressamente dichiarato di aver preso visione della perizia di stima.

- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché:
  - a) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 421/2016", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Tale importo sarà trattenuto dalla procedura nel caso in cui l'offerente divenuto aggiudicatario del bene rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione.
  - b) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 421/2016", dell'importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.
- 4) L'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
- 5) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III cpc.
- 6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione. 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 degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..
- 7) Solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000, è previsto il pagamento rateale in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a sessanta (60) giorni e la seconda a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione.
- 8) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 9) Nel caso che venga disposta la vendita con incanto, l'offerente che non si avvalga della facoltà di revocare la propria offerta è tenuto a partecipare all'incanto, a pena della perdita di un decimo della cauzione ai sensi dell'art. 580 c.p.c.. Disposto l'incanto, potranno partecipare all'asta anche nuovi offerenti, purchè depositino apposita istanza presso lo studio del delegato, almeno un'ora prima dell'incanto stesso, allegando gli assegni per cauzione e spese ai sensi del punto 3) delle presenti disposizioni.
- 10) Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.
- 11) L'immobile è dotato di "Attestato di Prestazione Energetica n. 0720171655 del 23/01/2017 scadenza il 23/01/2027

---

### **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 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, a solo titolo di 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 del bene.

- 2) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.
- 3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

---

### **PUBBLICITA' LEGALE**

---

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblici avvisi, a cura del delegato, ai sensi dell'art. 570 cpc.
- 2) Inserimento su diversi siti internet specializzati, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita nonché sul sito *www.astegiudiziarie.it*, a cura del delegato e a spese del creditore procedente.
- 3) Pubblicazione, per estratto sul quotidiano designato in ordinanza, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del custode e a spese del creditore procedente;