

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\* \* \*

**Procedura esecutiva n. 222/14 R.G.E.  
promossa da:**

Unicredit s.p.a - Avv. Mauro Ferrando  
Condominio Vico Grattoni 2 – Avv. Gandolfo.

\* \* \*

## **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Massimo Gragnani – Dottore Commercialista – con Studio in Genova, Piazza R. Rossetti 4/2 scala s, telefono 010 5745301, fax 010 590996, e-mail [massimo.gragnani@studiogragnani.it](mailto:massimo.gragnani@studiogragnani.it) e [massimo.gragnani@pecsicura.it](mailto:massimo.gragnani@pecsicura.it) incaricato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con delega del Giudice dell'esecuzione, Dott. Bonino, in data 27 maggio 2015

## **AVVISA**

che il giorno 30 giugno 2017 ore 14:00 presso il Tribunale di Genova Piano III aula 46 **avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. del bene immobile pignorato, come di seguito identificato:

**Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova, vico vico Grattoni 2 interno 10.** Il fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati: sez. urbana SAM, foglio 41, MAPPALE 109, sub.11, categoria A/4, classe 5, vani 4,5, R.C. € 383,47.

Il bene immobile, occupato dall'esecutato, è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'Ufficio. Arch Francesco Castaldi in data 3 marzo 2015, 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 gravanti sull'immobile oggetto di vendita compresa l'occupazione, 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), nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale potrà fornire maggiori informazioni. Il custode giudiziario è Sovemo s.r.l.

**Il prezzo base della suddetta vendita sarà di euro 24.750,00 (dicesi ventiquattromilasettecentocinquanta/00). L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro 18.562,50 (dicesi diciottomilacinquecentosessantadue/50).**

In caso di gara, l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in €. 2.000,00 (duemila/00); il tempo massimo dei rilanci 1 minuto.

\* \* \* \* \*

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

Genova, 6 aprile 2017

Il Professionista delegato  
Dott. Massimo Gagnani

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

### **MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre il giorno 29 giugno 2017 alle ore 13:00 presso lo studio del professionista delegato sito in Genova, Piazza Rossetti 4/2 scala sx. Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c..

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente;
- a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;
- a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso la Cancelleria della sezione esecuzioni o presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona

per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni sessanta dalla aggiudicazione.

f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

h) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

#### **MISURA E MODALITÀ' DELLA CAUZIONE.**

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "procedura esecutiva n. " 222/2014", con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

In alternativa all'assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante fideiussione autonoma all'ordine del professionista delegato per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile ed a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrice od intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione, con necessità in tal caso di deposito: di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione.

un *assegno* circolare non trasferibile intestato a “Esecuzione immobiliare R.G.E. n° **222/2014**” a titolo di anticipazione sulle *spese* dell’importo pari al *15%* del prezzo offerto.

All’offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell’offerente.

All’atto del deposito della busta chiusa, contenente l’offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente procederà ad annotare sull’esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall’offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell’udienza fissata per l’esame delle offerte; la data e l’ora del deposito.

### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE.**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all’udienza stabilita per la vendita - sopra indicata- alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d’asta, l’offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all’offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d’asta, l’offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell’immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all’aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l’importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro un minuto dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro 2.000,00 ( duemila/00).

All’esito della gara effettivamente espletata, qualora l’offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d’asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l’offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all’offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d’asta, l’offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell’immobile.

Nell’ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d’asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all’offerta minima

(come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantire e con identico termine per il pagamento, sarà il bene sarà aggiudicato all'offerente che depositato l'offerta in data o ora anteriore. Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

#### **MODALITÀ' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo

avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art.585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla " Procedura Esecutiva RGE 222/2014" )

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione , consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) saranno a carico della procedura; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

#### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA.**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 - corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2% o a quella determinata dalla legge alla firma del decreto di trasferimento; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott Massimo Gragnani

### PUBBLICITÀ LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblico avviso a cura del professionista delegato ex art. 570 c.p.c.;
2. pubblicazione per estratto sul quotidiano "GENOVA OGGI NOTIZIE ovvero CAMBIO CASA .IT designato nell'ordinanza di nomina del professionista delegato nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, a cura del professionista delegato;
3. pubblicazione sul portale aste pubbliche se operativo;
4. inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), a cura del professionista delegato

Per maggiori informazioni, contattare lo Studio del professionista delegato Dott. Massimo Gragnani in Genova – Piazza Raffaele Rossetti 4/2 scala s tutti giorni dal lunedì al venerdì dalle 15 alle 17:30.



