DOTT. DANILA REBORA
COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
VIA IPPOLITO D'ASTE, 7-5 - 16121 GENOVA
TEL. 010 570.57.60 – 010 591.951 - FAX 010 562.421

# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura n. 659/2015 R.E.**

**promossa da:**

Banco Pop. Soc. Cooperativa – Avv. S. Torchio

* * *

# AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Danila Rebora, Dottore Commercialista con studio a Genova in Via Ippolito d'Aste 7/5, (Tel. 010 5705760 – Fax 010 562421), 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, Dott. R. Bonino, del 24/05/2016

## AVVISA

**1) Il giorno 14 Dicembre 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:**

Nel Comune di Masone (GE), in Via G. Macciò, civ. 11, 13 e 15:

- **piena ed intera proprietà di Abitazione in villino e fabbricato ex rurale; Il villino si sviluppa su quattro piani oltre a quello di copertura della torre adibita a terrazza, il tutto per una superfice di circa 399 mq; Il fabbricato ex rurale, con tetto a doppio spiovente, si sviluppa su due piani di cui un piano terra e uno sottostrada per una superfice di circa 100 mq;**
- **piena ed intera proprietà di Autorimessa, con porta metallica basculante, per una superficie utile di circa mq. 28;**
- **piena ed intera proprietà di terreni a cornice della proprietà per complessivi 14.500 mq;**

il tutto come di seguito descritto:

**Dati catastali**

- **Abitazione in villino e fabbricato ex rurale:** censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Masone, Sez. Unica, Foglio 24, particella 716, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 17 vani, rendita Catastale € 2.019,35;

- **Autorimessa:** censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Masone, Sez. Unica, Foglio 24, particella 716, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, Superfice catastale 34 mq, rendita Catastale € 156,18;
- **Terreni:** censiti al Catasto Terreni del Comune di Masone:
  - Foglio 24, Particella 37, qualità Bosco ceduo, Classe 2, are 09, ca. 60, reddito dominicale € 0,74, Reddito agrario € 0,25;
  - Foglio 24, Particella 41, qualità Prato, Classe 1, are 11, ca. 60, reddito dominicale € 3,29, Reddito agrario € 2,70;
  - Foglio 24, Particella 265, qualità Prato arbor, Classe unica, are 08, ca. 40, reddito dominicale € 3,90, Reddito agrario € 1,95;
  - Foglio 24, Particella 299, qualità Bosco ceduo, Classe 2, are 47, ca. 90, reddito dominicale € 3,71, Reddito agrario € 1,24;
  - Foglio 24, Particella 717, qualità Prato arbor, Classe unica, are 67, ca. 92, reddito dominicale € 31,57, Reddito agrario € 15,78;

Il beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta dal Perito Sig. Luigi Possenti, datata 21/03/2016, nonché nell'integrazione alla Perizia datata 29/05/2017, che si intendono 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, di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione. A tal fine si fa presente che sui beni oggetto della presente vendita grava una servitù coattiva di passaggio pedonale e carraia a favore della proprietà e complesso Villa Nina così come confermato da sentenza del Tribunale di Genova Sez. 3 civile n. 1199/2009 confermata con sentenza n. 424/2013 dalla Corte di Appello di Genova non trascritta alla data di pignoramento, il tutto come descritto nella citata relazione integrativa del 29/05/2017. Le relazioni di stima sono disponibili sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*, nonchè presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale potrà fornire maggiori informazioni ed eventuale ulteriore documentazione.

**Il prezzo base della suddetta vendita sarà di € 307.500,00 (Trecentosettemilacinquecento/00).**

In caso di gara, **l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in € 5.000,00 (cinquemila/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 19/10/2017

(Dott.ssa Danila Rebora)

# 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 Danila Rebora, a Genova in Via Ippolito D'Aste, 7/5, 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. 659/2015”, 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. 659/2015”, 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 trances 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. 11963 del 15/03/2016 scadenza il 15/03/2026

## 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;