

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sez. VII - Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
(3°)

Procedure esecutive riunite R.E. 161/2016 e 519/2016

G.E. Dott. Roberto Bonino

**** *

La **DOTT. MICHELA FANTONI**, Cod. Fisc. FNT MHL 76D62 E463R, Pec fantoni.michela@odcec.legalmail.it, tel 0185 51316 Fax 0185 234368, con studio in Rapallo, Via della Libertà n. 74/9, nella propria qualità di delegato alla vendita nella procedura di cui all'epigrafe, giusta delega del Giudice dell'Esecuzione in data 7.03.2017

AVVISA CHE

il giorno **30 luglio 2018, alle ore 15:30**, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, piano III, aula 46, è stata fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. della piena proprietà del compendio immobiliare, Lotto Unico, sito in Comune di Borzonasca - Loc. Campo Marzano n. 5 che di seguito si descrive.

A) Appartamento censito al Catasto dei Fabbricati, foglio 81, mappale 855, subalterno 9, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, interno 9, piano 3, rendita € 588,76.

B) Posto auto censito al Catasto dei Fabbricati, foglio 81, mappale 855, subalterno 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, piano T, rendita € 18,13.

C) Posto auto censito al Catasto dei Fabbricati, foglio 81, mappale 855, subalterno 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, piano T, rendita € 16,73.

D) Terreno censito al Catasto Terreni, foglio 81, mappale 849, sem.vo irriguo arborato, classe 1, mq 75, rendita dominicale 0,87, rendita agraria 0,72.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal C.T.U. Arch. Patrizia Menta e allegata al fascicolo dell'esecuzione, che s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita anche per quanto attiene la presenza di eventuali oneri e/o pesi gravanti sugli immobili oggetto della vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché presso lo studio del delegato alla vendita.

**** *

Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

SI DISPONE CHE

il compendio immobiliare sopra descritto sia posto in vendita **SENZA INCANTO** al seguente prezzo:

Prezzo base dell'offerta: € 86.063,00.

Offerta minima: € 64.547,00.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.

Si informa che nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573, ciascuna offerta in aumento (successivamente al primo aumento) non potrà essere inferiore ad €1.000,00 = Offerta minima in aumento € 1.000,00.

**** **

SI DISPONE CHE

gli oneri economici necessari alla pubblicazione sono a carico del creditore procedente.

SI RENDE NOTO CHE

- il compendio immobiliare 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;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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, a mero titolo d'esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita;
- 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;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;

- 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;
- trattandosi di trasferimento forzato è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08;
- per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge;
- le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal delegato presso il proprio studio;
- le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, direttamente presso lo studio del professionista, redatte con le modalità infra stabilite.

**** **

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della vendita

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, previa fissazione di appuntamento con il Delegato.
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. Nessun'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) le generalità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (cognome, nome, luogo, e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico), 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);
 - b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - d) se l'offerente è una società, all'offerta dovrà essere 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;
 - e) se l'offerente risulta essere extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
 - f) i dati identificativi e catastali del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - g) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 571, comma

2, c.p.c., come modificato dall'art. 13, comma primo, lettera q, D.L. 83/2015;

h) il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;

i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione energetica allegata alla perizia;

m) all'offerta si dovranno allegare: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché due assegni BANCARI CIRCOLARI non trasferibili intestati a "Procedura esecutiva R.E. 161/2016", uno di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e l'altro pari al 15% sempre del prezzo offerto, per spese presunte, 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. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

3. In assenza dei requisiti previsti nei punti di cui sopra, l'offerta di acquisto sarà inefficace e non verrà presa in considerazione.

4. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso.

Ai sensi dell'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c., come modificati dall'art. 13, comma primo, lettera r, D.L. 83/2015, in caso di unica offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti verranno presi i seguenti provvedimenti:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se è inferiore al prezzo - base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, qualora si ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

6. Ai sensi dell'art. 573, commi 1, 2 e 3 c.p.c., come modificati dall'art. 13, comma primo, lettera s, D.L. 83/2015, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà in ogni caso alla gara sulla base dell'offerta più alta.

Se la gara non ha luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora si ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, si procederà come segue:

- nel caso di più offerte di valore diverso, si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente;

- nel caso di più offerte dello stesso valore, si procederà all'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Per l'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto:

- dell'entità del prezzo;
- delle cauzioni prestate;
- delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento;
- di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

7. In caso di svolgimento della 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.

8. 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.

9. 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.

Modalità di versamento del prezzo

1. 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 non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione**), mediante bonifico su conto corrente 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.

2. Qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.lgs., 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 1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare presso lo studio del Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. 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, comma 5, D.lgs. 385/1993).

4. 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 conto corrente 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 d'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.

5. 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 la metà dei compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; si precisa al riguardo che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine di 60 giorni sopra indicato, il provvedimento di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta

Disciplina della pubblicità delle vendite

Della vendita senza incanto sarà data pubblica notizia, con spese a carico dei creditori, mediante:

- affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi e almeno 45 giorni prima della vendita, all'Albo di questo Tribunale;
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della vendita, sul sito web del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**"
- pubblicazione sui siti internet: **cambiocasa.it**, **genovaogginotizie.it**, **immobiliare.it**, **entietribunali.it** e **genova.repubblica.it** in un termine non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le informazioni relative alla vendita, omesso in ogni caso il nominativo del debitore.
- pubblicazione del presente avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**;
- comunicazione, almeno 20 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti, nonché agli eventuali comproprietari ed al debitore a cura del custode nominato;
- sono altresì autorizzate pubblicità su quotidiani anche successive ai 45 giorni.

SI COMUNICA CHE

Il G.E. ha nominato:

CUSTODE e **PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA** dell'intero compendio immobiliare pignorato la Dott.ssa Michela Fantoni, Cod. Fisc. FNTMHL76D62E463R, Pec fantoni.michela@odcec.legalmail.it, e-mail fantoni.michela@gmail.com, tel. 0185 51316 Fax 0185 234368, con studio in Rapallo, Via della Libertà n. 74/9.

Rapallo, 7 giugno 2018.

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa Michela Fantoni