# TRIBUNALE DI GENOVA

# ORDINANZA DI VENDITA
## (2°)
## ILGIUDICEDELL'ESECUZIONE

nella procedura **N.125 /2011 R.ES.**

Cron.

promossa da

ELIPSO FINANCE SRL (avv. MARCO SILVESTRI) nei confronti di
[redacted]

**CUSTODE** **So.Ve.Mo –quale Istituto di vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252- www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail Genova@sovemo.com .**

**Creditori intervenuti:**

**1)** [redacted] **(avv. MASSA FRANCESCO); 2)** [redacted] **(avv. MARCO SILVESTRI); 3)** [redacted] **SPA (avv. PRIORA FRANCESCO ALDO); 4)** [redacted] **(avv. SOMMAZZI MARIA LAURA);**

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

**Dispone** che il compendio immobiliare in calce descritto sia posto in vendita **SENZA INCANTO** ad un prezzo non inferiore a:

LOTTO UNICO: prezzo base €.127.350,00 =

**Rilancio in caso di gara: € 2.000,00=**

**Fissa** l'udienza per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. per **il giorno 8/05/2015** alle ore 9,30, presso la

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Genova, precisando sin d'ora che **tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30**;

**Dispone** per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo, che il medesimo compendio sia venduto **ALL' INCANTO** allo stesso prezzo già indicato come base per la vendita senza incanto che fissa sin d'ora per **il giorno 22/05/2015 alle ore 9.30**, presso la sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Genova;

**Stabilisce** per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. e nell'ipotesi in cui si debba procedere alla vendita con incanto, che ciascuna offerta in aumento (successiva al primo aumento) non potrà essere inferiore ad **€2.000,00 ==**

**Offerta minima in aumento per il primo aumento obbligatorio € 2.000,00==**

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita.

### - A –
### Disciplina della vendita SENZA INCANTO

**1)** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria del Tribunale di Genova, Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,30** 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), il nome del giudice titolare della procedura 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 minorenne, 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

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

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 prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza,** tenendo presente che, ai sensi dell'art. 572, terzo comma, c.p.c., nel caso in cui le offerte non siano superiori al valore di stima maggiorato di un quinto, il Giudice non potrà far luogo alla vendita in caso di dissenso del creditore procedente e comunque ove vi sia una seria possibilità di migliorare la vendita ricorrendo all'incanto;
d. il termine di pagamento del prezzo che non potrà **comunque essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione**;
e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
**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 due **assegni BANCARI circolari non trasferibili** intestati a "Procedura esecutiva n.....", uno di importo pari al **10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione e l'altro pari al **15 per cento sempre del prezzo offerto**, per spese presunte. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
**5)** 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**;
**6)** le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nella presente ordinanza; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; 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 per l'ipotesi di vendita con incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto;
**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;

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

**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;

**- B –**

**Disciplina della vendita CON INCANTO**

**1)** ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Genova, Ufficio Esecuzioni Immobiliari la domanda di partecipazione **entro le ore 12,30** del giorno precedente a quello fissato per l'incanto;
**2) la domanda di partecipazione –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. 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 minorenne, 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
**3)** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché due **assegni BANCARI circolari non trasferibili** intestati a "Procedura esecutiva n.....": uno di importo pari al **10 per cento del prezzo base d'asta**, a titolo di cauzione e l'altro di importo pari al **15 per cento del prezzo base**, a titolo di spese presunte;
**4) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione unitamente alle spese sono immediatamente restituite dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.**
**5)** l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà fatto l'offerta più alta purché sia almeno pari al prezzo base d'asta più l'importo di un singolo rilancio. L'aggiudicazione diviene definitiva decorsi dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria e sempre che entro tale termine non sia stata presentata una valida offerta in aumento di quinto.

**– C –**

**Disciplina della vendita a seguito di proposizione di OFFERTA IN AUMENTO DI QUINTO**

**1)** le offerte in aumento di quinto devono essere presentate **in busta chiusa** presso la Cancelleria del Tribunale di Genova, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **entro le ore 12,30** del decimo giorno successivo alla data dell'incanto. Sulla busta dovrà essere

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e **la data della scadenza del termine per l'offerta. 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 (**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 minorenne, 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 prezzo offerto che dovrà essere superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;**

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;

**3)** all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno BANCARIO circolare non trasferibile** intestato a "Procedura esecutiva n. ....." **per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare all'incanto** (e quindi di importo pari al 20 per cento del prezzo base d'asta fissato nella presente ordinanza), a titolo di cauzione oltre ad altro pari al 15 per cento del prezzo base, a titolo di spese presunte;

**4)** scaduto il termine per proporre offerte in aumento di quinto il giudice procederà alla apertura delle buste e, verificata la regolarità delle offerte, indirà con apposita ordinanza, della quale il si darà pubblico avviso a norma dell'art. 570 c.p.c. e comunicazione all'aggiudicatario, la gara tra gli offerenti fissando il termine entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte con le modalità indicate al precedente punto 2 . Le eventuali buste depositate dopo l'indizione della gara saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nella predetta ordinanza;

**5)** qualora sia presente il solo offerente in aumento, ovvero nell'ipotesi un cui l'aggiudicatario presente non effettui a sua volta una offerta in aumento, il bene sarà aggiudicato definitivamente all'offerente in aumento al prezzo indicato nell'offerta;

**6)** qualora siano presenti più offerenti, si procederà a gara sulla base della offerta più alta;

**7) qualora nessuno degli offerenti in aumento sia presente, il bene sarà definitivamente aggiudicato a colui che risultava aggiudicatario provvisorio a**

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

**seguito della vendita con incanto ed il giudice pronuncerà a carico di coloro che hanno proposto l'offerta in aumento nel termine di cui all'art. 584, primo comma, la perdita della cauzione che verrà acquisita all'attivo della procedura;**
**8)** nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a rilancio minimo indicato nella presente ordinanza per l'ipotesi di vendita con incanto;
**9)** se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione e le spese presunte sono immediatamente restituite dopo la chiusura della gara;

**– D –**

**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 nel caso di vendita senza incanto oppure entro il termine di **90 giorni** dall'aggiudicazione definitiva nel caso di vendita con incanto o a seguito di aumento di quinto), mediante bonifico su c/c intestato alla procedura di cui verranno fornite le coordinate;
**b)** qualora **COME IN QUESTO CASO** 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 in cancelleria 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 dalla Cancelleria 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 Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del*

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

*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) le spese inerenti oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario;**

**– E –**

**Disciplina della PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

**A.** della **vendita senza incanto** sarà data pubblica notizia, con spese a carico dei creditori, mediante:

**1)** affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi e **almeno 45 giorni prima**, all'Albo di questo Tribunale;

**2) pubblicazione sul quotidiano "Il Secolo XIX" di Genova**, secondo le modalità reperibili in Cancelleria, 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 seguenti informazioni, omesso in ogni caso il nominativo del debitore:

**a.** numero di ruolo della procedura;
**b.** nome del Giudice dell'esecuzione;
**c.** nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
**d.** diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
**e.** tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
**f.** comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
**g.** caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
**h.** condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
**i.** ammontare del prezzo base;
**j.** rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
**k.** termine per la presentazione delle offerte;
**l.** data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
**m.** orario di apertura delle buste;
**n.** espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso il custode e sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

**3)** pubblicazione della presente ordinanza e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno **45 giorni** prima e **fino al giorno**

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

**della vendita senza incanto** sul sito internet www.astegiudiziarie.it, con allegazione di almeno 4 fotografie a colori, una delle quali raffigurante il panorama esterno;
**4)** notifica, **almeno 20 giorni prima della vendita**, ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti – Il creditore interessato provvederà a detti adempimenti fornendone prova in cancelleria **almeno cinque giorni prima** della data fissata per il deposito delle offerte. Il creditore più diligente è inoltre autorizzato, con spese a carico della procedura, a notificare un estratto dell'ordinanza di vendita, almeno 20 giorni prima della stessa, agli eventuali comproprietari ed al debitore; sono altresì autorizzate pubblicità su quotidiani anche successive ai 45 giorni.

**B.** della **vendita con incanto** (solo se disposta a seguito di esito negativo della vendita senza incanto) sarà data pubblica notizia mediante:
**1)** affissione dell'avviso di vendita per **almeno tre giorni** consecutivi all'albo di questo Tribunale;
**2)** pubblicazione **sul quotidiano "Il Secolo XIX" di Genova**, secondo le modalità reperibili in Cancelleria, in un termine **non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per la vendita con incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni, omesso in ogni caso il nominativo del debitore:
**a.** numero di ruolo della procedura;
**b.** nome del Giudice dell'esecuzione;
**c.** nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
**d.** diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
**e.** tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
**f.** comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
**g.** caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
**h.** condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
**i.** ammontare del prezzo base e del rilancio minimo;
**j.** termine per la presentazione delle domande di partecipazione;
**k.** data, luogo ed ora fissata per la vendita;
**l.** espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso il custode e sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
**3)** pubblicazione della presente ordinanza e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno **due mesi** prima e **fino al giorno della vendita con incanto** sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
**4)** notifica, **almeno 20 giorni prima della vendita**, ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti – Il creditore interessato provvederà a detti adempimenti fornendone prova in cancelleria **almeno cinque giorni prima** della data fissata per il deposito delle offerte. Il creditore più diligente è inoltre autorizzato, con spese a carico della procedura, a notificare un estratto dell'ordinanza di vendita, almeno 20 giorni prima della stessa, agli eventuali comproprietari ed al debitore; sono altresì autorizzate pubblicità su quotidiani anche successive ai 45 giorni.

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

**C.** della **vendita disposta a seguito di offerta in aumento di quinto** sarà data pubblica notizia nelle forme e nei termini che saranno indicati nell'ordinanza che tale vendita dispone.

**DISPONE**, in considerazione del valore e della natura del compendio immobiliare oggetto della presente ordinanza, che della vendita sia data notizia, con le medesime modalità e entro i medesimi termini indicati per la pubblicazione, mediante **invio mirato della missiva Postal Target ai soggetti potenzialmente interessati, pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" e pubblicazione dell'ordinanza sul sito www.asteannunci.it , da eseguirsi a cura della Ediservice Srl – contatti: e-mail: info.genova@ediservicesrl.it – tel. 091-7308290 fax 091-6261372;**

**Nomina custode dell'intero compendio immobiliare pignorato**

**CUSTODE So.Ve.Mo –quale Istituto di vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252- www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail Genova@sovemo.com .**

che provvederà, tra l'altro :

- A notificare il provvedimento di nomina al domicilio del debitore esecutato, dandogli comunicazione della data fissata per il primo accesso mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni;
- A dare immediata comunicazione della propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati, intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato, nonché a riscuotere i canoni di locazione e le indennità di occupazione non opponibili alla procedura, versando senza ritardo le somme percepite direttamente su conto corrente intestato alla procedura e segnalando tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle mensilità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
- Qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; invitando inoltre l'amministrazione condominiale a far pervenire copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

alla gestione del condominio;

- Ad effettuare, nel più breve tempo possibile, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, segnalando eventuali necessità di urgente manutenzione e redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione ogni difficoltà riscontrata, al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- A verificare, unitamente all'esperto designato per la stima dell'immobile, la documentazione ipotecaria e catastale in atti e segnalare al creditore pignorante le eventuali lacune e imprecisioni, invitandolo a regolarizzare gli atti prima dell'udienza fissata per la vendita;
- Ad adoperarsi, accompagnandoli, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, secondo comma, disp. Att. C.C., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidalmente con il debitore, segnalando eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- A provvedere a dare pubblica notizia della vendita, attenendosi alle istruzioni impartite con la seguente ordinanza, chiedendo eventuale anticipo al creditore pignorante (ovvero agli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) entro termini allo stesso fissati; producendo la prova degli adempimenti pubblicitari il giorno della vendita;
- A fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
- Ad eseguire pubblicità supplementare *in loco* collocando avvisi;
- Ad intervenire alle udienze fissate dal Giudice dell'Esecuzione;
- Successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, a provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante senza titolo;
- A salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

**P O N E** gli oneri economici necessari alla pubblicazione a carico provvisorio del **creditore <u>pignorante;</u>**

**R E N D E N O T O**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di 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;
- che 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;
- che 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, 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. I relativi oneri (anche se sostenuti prima del deposito del decreto di trasferimento) saranno posti a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- che 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;
- che 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;
- che, trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, non è allegata certificazione prevista dal D.L.vo n. 192/05 e parimenti, trattandosi di trasferimento

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

forzato è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU 61 12.03.2008;
-che per tutto quanto non previsto nella presente ordinanza di applicano le vigenti norme di legge.

## AVVERTE

► che in base a quanto disposto dall'art.624*bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposto delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a **quindici giorni** prima dell'incanto;
► che, in base a quanto disposto dall'art.161*bis* disp.att.c.p.c., 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 c.p.c.;
► *che, qualora il creditore a carico del quale sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provveda al tempestivo versamento di quanto dovuto,* ***le pubblicazioni saranno comunque effettuate*** *ed il gestore unico della pubblicità procederà (in difetto di utile collocazione in sede di riparto) al recupero coattivo degli importi direttamente nei suoi confronti*;
► che, in caso di aggiudicazione, si provvederà a fissare direttamente all'udienza di vendita, la data dell'udienza per la discussione del piano del riparto e che, nessun'altra comunicazione della fissazione di tale udienza sarà data né al debitore, né ai creditori né all'aggiudicatario.
► **che le eventuali richieste di agevolazioni fiscali per LA PRIMA CASA o altro devono essere depositate insieme all'offerta o domanda di partecipazione all'asta o all'atto dell'aggiudicazione**

## *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE*

### IN COMUNE DI MAISSANA

A. Piena proprietà di piano seminterrato di casa di civile abitazione, costituito da due unità distinte non comunicanti, sito in frazione Ossegna, via XXIV Maggio n. 12.

Trattasi di una porzione identificata catastalmente dal sub 11 e composta da soggiorno con angolo cottura, camera e due bagni, e di porzione identificata catastalmente dal sub 13 e composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, per una superficie lorda complessiva di mq. 145 circa.

B. Piena proprietà di piano terra più soppalco di casa di civile abitazione, costituito costituito da due unità distinte non comunicanti, sito in frazione Ossegna, via XXIV Maggio n. 12.

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

Trattasi di una porzione identificata catastalmente dal sub 8 e composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e una camera su soppalco e di porzione identificata catastalmente dal sub 12 e composta da soggiorno (pranzo) con altra sala adiacente, cucina, due disimpegni, due bagni e terrazza a livello, per una superficie lorda complessiva di mq. 127 circa, oltre a soppalco di mq. 21 e terrazza di mq. 24.

C. Piena proprietà di piano primo più soppalchi annessi di casa di civile abitazione, costituito da due unità distinte non comunicanti, sito in frazione Ossegna, via XXIV Maggio n. 12.

Trattasi di una porzione sul lato ovest, composta da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, balcone ed un soppalco adibito a camera, e di porzione sul lato est composta da soggiorno, cucinino, bagno, balcone e soppalco adibito a camera, per una superficie lorda complessiva di mq. 81 circa, oltre a soppalchi di mq. 37 e due balconi di complessivi mq. 10 circa.

Si informa che le unità dianzi descritte sono inserite in un fabbricato che sorge in un piccolo borgo caratterizzato da aspetti di buon pregio, come le pavimentazioni dei percorsi pedonali e dalla presenza di numerose case per vacanze.
L'immobile è occupato da Gruppo CM per il Turismo s.r.l. con sede in Chiavari, in forza di contratto di affitto registrato, con scadenza il 28 Febbraio 2019.
Sono state segnalate lievi difformità urbanistiche e catastali sanabili.

**DATI CATASTALI: N.C.E.U comune di Maissana**

**A**

Foglio 7 mapp 248 sub 11 cat A/4 cl 3, 3 vani piano S1, rendita € 145,64
Foglio 7 mapp 248 sub 13 cat A/4 cl 3, 4,5 vani piano S1, rendita € 218,46

**B**

Foglio 7 mapp 248 sub 8 cat A/4 cl 3, 3,5 vani piano T, rendita € 169,91
Foglio 7 mapp 248 sub 12 cat A/4 cl 3, 10,5 vani piano T, rendita € 509,74

**C**

Foglio 7 mapp 248 sub 8 cat A/4 cl 3, 3,5 vani piano T, rendita € 169,91
Foglio 7 mapp 248 sub 12 cat A/4 cl 3, 10,5 vani piano T, rendita € 509,74 (va precisato che quest'ultima unità catastale comprende anche il piano terra del precedente corpo B.

**COERENZE:**

A.

1.a nord con via XXIV Maggio, a est con i mappali 249 e 252, a sud con stradino di accesso identificato dal mapp 250 e ad ovest con il sub 13;
2.a nord con via XXIV Maggio, a est con il sub 11, a sud con strada pedonale pubblica e ad ovest con terrapieno;

B.

1.a nord con sub 12, a est con mappali 252 e 249, a sud con mappale 250, a ovest con sub 12;

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296

2.a nord con via XXIV Maggio, a est con il sub 8 e con il mappale 249, a sud con strada pedonale pubblica, a ovest con strada pedonale pubblica;

C.

1.a nord con via XXIV Maggio, a est con terrazza di cui allo stesso sub 12 e con sub 8, a sud con camminamento pedonale, a ovest con camminamento pedonale.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto geom. Marco Barrani, consultabili sul **sito www.astegiudiziarie.it** ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Genova, 14 Novembre 2014

Il Funzionario Giudiziario

**Il Giudice dell'Esecuzione**
**Alessia SOLOMBRINO**

Firmato Da: SOLOMBRINO ALESSIA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: dd296