

**Dott. Stefano Marastoni**  
**Via Granello 5/7**  
**16121 Genova**

**Originale**



E.I. N. 790/15 Reg. Es. Imm.  
**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Stefano Marastoni, con studio in Genova, Via Granello 5/7 (tel 010/5531043), professionista delegato nella procedura esecutiva in epigrafe;

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. R. Bonino, in data 31 maggio 2016, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati; visto l'art. 569 ss. c.p.c.

**AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà vendita senza incanto del 100% della proprietà dei seguenti immobili:

**Lotto UNICO:** in Genova, distinta con il numero civico 68 R di Via Milano, unità immobiliare ad uso commerciale, numero 68 R, composta da un a parte avente altezza pari a m. 4,5; altra avente altezza pari a m. 3,65 e locale igienico, dotato di antibagno, per un totale di circa mq 65.

L'unità commerciale è confinante con: **NORD:** cortile condominiale; **EST:** immobile distinto con il numero 67 R di Via Milano; **SUD:** Via Milano; **OVEST:** immobile distinto con il numero 40 di Via Milano.

L'immobile è accatastato al Catasto Fabbricati del Comune Genova con i seguenti dati: Sez. Ur. GEA, Fg. 16, Part. 261, Sub. 1, Cat. C/1, Classe 7, Rendita Catastale € 1.943,69.

Prezzo base: € 70.000,00 (settantamila//00) Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille//00).

Per lo stato di regolarità catastale, edilizia ed urbanistica, si veda perizia.

Le offerte dovranno tassativamente pervenire entro le ore 18,00 del giorno venerdì 7 ottobre 2016 presso lo studio del professionista delegato in Genova, Via Granello 5/7, e le stesse verranno esaminate, immediatamente dopo l'apertura, il giorno lunedì 10 ottobre 2016, alle ore 17,00 presso il Palazzo di Giustizia di Genova, piano III, aula n. 46.

**AVVISA ALTRESI'**

che, ai sensi dell'art. 572, c. 3, c.p.c., non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto del prezzo base e le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo quando il delegato non ritenga vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi art. 588 c.p.c.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima, predisposta in data 5 maggio 2016, a firma dell'esperto Arch. Alessandra Zuppa, pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [genova.ogginotizie.it](http://genova.ogginotizie.it); [cambiocasa.it](http://cambiocasa.it); [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle **"Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari"** allegate all'avviso di vendita.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli art. 571 ss. c.p.c. che devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere, o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Genova, Via Granello 5/7.

**Come disposto nella Ordinanza dal Sig. G.E. si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

Genova, 26 Luglio 2016

Il professionista delegato

Dott. Stefano Marastoni

**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**  
**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa in bollo (€ 16,00) presso l'ufficio del Delegato, Dr. Stefano Marastoni, con studio in Genova, Via Granello 5/7, tel. **010/5531043 entro le ore 18,00 di venerdì 7 ottobre 2016**. Il professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dello stesso professionista delegato e il numero del lotto e la data in cui si procederà all'esame delle offerte (**lunedì 10 ottobre 2016, ore 17,00**).

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

2) L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. Le offerte possono essere presentate 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. Se l'offerente è coniugato e 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. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per il lotto.
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Ai sensi dell'art. 572, c. 3, c.p.c. non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto del prezzo base e le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo quando il delegato non ritenga vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi art. 588 c.p.c.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché:

- o un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva E.I. N. 790/15" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- o b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva E.I. N. 790/15" a titolo di anticipazione sulle spese per un importo pari al 15% del prezzo offerto.

4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, c. 3, c.p.c.

5) 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, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

6) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

## 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, 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, 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 dei beni.

2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

4) 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 c.p.c.;

2) Inserimento, almeno 45 giorni prima della data di vendita, unitamente alla perizia di stima, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [genova.ogginotizie.it](http://genova.ogginotizie.it); [cambiocasa.it](http://cambiocasa.it); [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it), a cura del delegato e spese creditore procedente.

Il testo della inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sulla porta d'ingresso dell'unità immobiliare in vendita, e ad effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

**Come disposto nella Ordinanza dal Sig. G.E. si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

N. 730/2015 R.E.

TRIBUNALE DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
VERBALE DI UDIENZA

OGGI 31.05.16 ALLE H. 10:00 INNANZI AL G.E. Dott. BONINO ROBERTO

SONO COMParsi:

L'AVV. <u>Emanuele FAEDI</u>	PER <u>Rodolfo di <sup>creditor procedente</sup> <u>giulio F. Milano 35</u></u>
L'AVV. _____	PER _____
L'AVV. _____	PER _____
L'AVV. _____	PER _____
L'AVV. _____	PER _____
L'AVV. _____	PER _____
L'AVV. _____	PER _____
L'AVV. _____	PER _____
L'AVV. _____	PER _____
L'AVV. _____	PER _____

L'AVV. E. FAEDI CHIEDE DISPORSI LA VENDITA

meccanico pubblico solo su altri interventi simili. contestazione il  
CAMBIO CASA. il e giulio Oggi: 10:00 il e su altri giorni della  
A MANEONI & C. SPE. L'Avv. Faedi deposita alkes l'originale  
dell'ultimo ai creditori iscritti ex art. 498 CPC verificato.

IL G.E.

PROVVEDE COME DA ORDINANZA CHE VIENE ALLEGATA AL PRESENTE  
VERBALE

*Il G.E.*  


R.G.E N. 790/1915

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII ESECUZIONI

ORDINANZA EX ARTT. 569 e 591 bis C.P.C.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. BONINO, visti gli atti ed i documenti della procedura, sentite le parti intervenute all'odierna udienza,

rilevato che non è stata chiesta la vendita diretta da parte del giudice,

rilevato che i creditori hanno chiesto di procedersi alla vendita e circa la pubblicità, in aggiunta all'inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", se sarà operativo al momento della vendita, hanno chiesto:

- di fare la pubblicità solo su siti Internet gestiti direttamente dal creditore (con conseguente fondo spese di € 200,00)

di fare la pubblicità solo su siti Internet www.astegjudiziarie.it, CAMBIO CASA.it e GENOVA OGGI NOTIZIE.IT, e sui siti gestiti dalla A MANZONI & C. SPA ossia www.immobiliare.it, www.entletribunali.it, www.genova.repubblica.it (con conseguente fondo spese di € 650,00)

- di fare la pubblicità oltre che su siti Internet anche sul quotidiano Il Secolo XIX (con conseguente fondo spese di € 1900,00)

- di fare la pubblicità oltre che su siti Internet anche sul quotidiano La Repubblica (con conseguente fondo spese di € 1200,00)

- di fare la pubblicità oltre che su siti Internet anche sui quotidiani Il Secolo XIX e La Repubblica (con conseguente fondo spese di € 2.800,00)

DELEGA

Al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc per la durata di due anni e sei mesi

Dott. STEFANO MANZONI

Assegna al DELEGATO a titolo di fondo spese la somma di € 650,00 a carico del creditore procedente.

Ordina al custode in caso di mancato versamento del fondo spese entro 45 giorni di segnalare il mancato versamento al Giudice per ogni opportuno provvedimento.

DISPONE

-che il delegato provveda ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

-che non essendoci i presupposti di cui all'art. 503 c.p.c. si provveda alla sola vendita senza incanto;

.che il prezzo di vendita è di Euro 70.000,00 e nella pubblicità deve essere specificato che non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto a tale prezzo e che le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore;

-che il delegato deve provvedere almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita alla pubblicità sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" se sarà operativo al momento della vendita, ed alla pubblicità nella forma scelta dai creditori procedenti come sopra riportato; nella pubblicità si deve segnalare che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari;

-che il termine per il pagamento del residuo prezzo debba essere entro i 60 giorni dall'aggiudicazione;

-che solo per le vendite con prezzo base superiore ad Euro 500.000 possa essere previsto nel bando un pagamento rateale in due tranche del 50% del prezzo l'una, la prima a 60 giorni e la seconda a 120 giorni dall'aggiudicazione;

-che il ricavato della vendita venga versato su un conto corrente aperto presso la banca :

B.N.I. SPA

-che le offerte vengano presentate presso lo studio del delegato e vengano esaminate, immediatamente dopo l'apertura delle buste, presso questo Palazzo di Giustizia - piano III, aula 46. Negli stessi locali verranno tenuti pure la gara tra gli offerenti e l'eventuale incanto;

-che il delegato rediga semestralmente una relazione sullo stato delle operazioni delegate, invitandolo ad inviare gli atti delegati e la relazione semestrale anche per via telematica con firma digitale;

-che, immediatamente dopo l'aggiudicazione, il delegato predisponga la bozza dell'ordine di liberazione sottoponendola al GE per la firma .

Ricorda al delegato che in base all'ordine di servizio del Presidente deve segnalare al perito l'avvenuta vendita ed il prezzo di aggiudicazione.

#### **Dispone che il delegato in caso di vendita deserta**

- comunichi, immediatamente dopo, l'esito negativo della vendita con deposito di relazione ("relazione di vendita deserta") in Cancelleria con apposizione di firma digitale ed utilizzazione del sistema del Processo civile telematico ;

- proceda senza necessità di ulteriori autorizzazioni a nuova vendita con ribasso del prezzo a norma di legge del 25%, fissando la data di vendita non oltre tre mesi (escluso agosto dal computo) dalla data della precedente. Il delegato è autorizzato sin d'ora a richiedere al creditore sopra indicato, senza ulteriore autorizzazione, integrazione del fondo spese, da versarsi nel termine di 45 gg. dalla richiesta, nella misura ritenuta necessaria;

- ricorda al delegato di attenersi alla nuova normativa di cui al D.L. 83 del 27/6/2015 e succ.mod.

**Nomina custode dell'immobile il DELEGATO / ~~CONFERMA SOVEMO~~, con i seguenti compiti:**

- a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico
- redigere sintetico verbale della visita all'immobile che deve rimanere segretato presso il custode fino all'aggiudicazione e poi depositato insieme all'incartamento del decreto di trasferimento
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del relativo provvedimento.

**Manda alla Cancelleria di avvisare il delegato ed il custode del conferimento del presente incarico.**

Dispone che il predetto creditore provveda a notificare entro il <sup>10/2/2016</sup>  
Il presente provvedimento ai creditori non comparsi di cui all'art.498 c.p.c.

Genova il 7/1/2016

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott.

