



**Base d'asta euro 28.500,00**

**Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili**

Sotto il profilo catastale, dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria in atti, risultano alcune difformità, regolarizzabili. Si rinvia, comunque alla relazione peritale depositata il 13.05.2016 dal Geom. Andrea Giorgi che qui si intende integralmente riportata.

**Stato di occupazione:** l'appartamento di fatto è libero.

\*\*\*\*

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,30 del giorno precedente alla vendita, previo appuntamento telefonico presso lo Studio del delegato, in Genova Via XX Settembre 3/10 telefonico Tel. 010/57.61.475-55.33.030 oppure per mail: [st-pellegrino@libero.it](mailto:st-pellegrino@libero.it).

**Cauzione e fondo spese:** all'offerta dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili intestati a ES.IM. 762/14:

- uno a titolo di cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto;
- uno a titolo di fondo spese presunte per un importo pari al 15% del prezzo offerto.

**Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile**

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art.573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in € 1.000,00.**

**Oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario**

Tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa, comprese quelle relative alla liberazione dell'unità immobiliare, sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Dott.ssa Maria Pellegrino  
Via XX Settembre 3/10  
16121 Genova  
Tel.010/57.61.475 -55.33.030  
Fax 010/55.31.305  
[st-pellegrino@libero.it](mailto:st-pellegrino@libero.it)  
[maria@studiopellegrino.net](mailto:maria@studiopellegrino.net)  
[maria.pellegrino@pec.commercialisti.it](mailto:maria.pellegrino@pec.commercialisti.it)

**N.B.** – La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'incanto sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza.

**L'immobile è visibile previo appuntamento telefonico con il custode So.Ve.Mo di Genova al tel. 010.5299253**

Genova 19 settembre 2016

Il delegato

Dott.ssa Maria Pellegrino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Pellegrino', with a large, stylized loop at the top.

## Tribunale di Genova

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

---

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

---

- 1) Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 14,62, dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico allo 010/57.61.475 – 55.33.030**, in busta chiusa a mani del Delegato (o suo incaricato) presso il Suo Studio in Genova, Via XX Settembre 3/10, entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il Delegato provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste, personalmente o a mezzo procura speciale notarile.**
- 2) L'offerta dovrà contenere:
  - a) il cognome, nome della persona fisica, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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. cpc.;
  - b) se persona giuridica, i dati identificativi del rappresentante legale munito di poteri con allegata una visura camerale della società;
  - c) l'offerta può essere effettuata anche da un terzo munito di procura speciale ovvero da un avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c.
  - d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di un quarto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma III c.p.c, nel caso in cui le offerte valide siano inferiori al prezzo, saranno prese in considerazione solo se non vi sono altre offerte e se il DELEGATO ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore
  - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**
  - g) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della certificazione energetica.**
  - h) L'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo; in mancanza esso si intenderà entro il termine di 60 giorni;**
  - i) La sottoscrizione.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico nonché:
  - a) un assegno circolare non trasferibile intestato a ES.IM. 762/14 , per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
  - b) un assegno circolare intestato a ES.IM. 762/14 , per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese .
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III cpc.
- 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 cpc.
- 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. Qualora l'immobile 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 DPR 380/2001 e all'art.40 Legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di 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 saranno cancellate a spese e cura della procedura.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario oltre agli onorari dovuti al delegato per la registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento liquidati dal G.E.
5. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le incombenze per la liberazione dell'immobile se occupato dall'esecutato e/o da terzi.
6. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di amministrazione dell'anno corrente all'aggiudicazione e dell'anno precedente.
7. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta garanzia di mutuo fondiario (concesso ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n. 385), l'aggiudicatario potrà, ai sensi del citato art. 41 avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, così accollandosi in conto prezzo di aggiudicazione, previa idonea dichiarazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, ed in tale caso dovrà versare all'istituto mutuante, le semestralità scadute, gli interessi, gli accessori, e le spese di procedura, nonché versare sul libretto già istituito con la cauzione, l'eventuale differenza ottenuta detraendo dal prezzo di acquisto la prestata cauzione, l'importo corrisposto all'istituto mutante nonché l'ammontare del residuo capitale accollato. Il giudice dell'esecuzione, inoltre, potrà disporre in questo caso – con proprio decreto- il versamento della parte di prezzo che occorre per le spese privilegiate di esecuzione e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti (ovvero imputare la versata cauzione, salvo conguaglio) a siffatte finalità.
8. Ove l'aggiudicatario intenda fare ricorso a mutuo bancario la banca prescelta provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Verrà quindi formalizzato un contratto preliminare di mutuo ipotecario, la cui efficacia è subordinata alla condizione dell'aggiudicazione e del successivo trasferimento del bene all'aggiudicatario-mutuatario. Se a seguito dell'asta il promissario mutuatario non risulterà aggiudicatario del bene il preliminare di mutuo si risolverà automaticamente senza alcun addebito ulteriore per il mutuatario rispetto alle spese di istruttoria. Se invece il promissario mutuatario si aggiudicherà il bene, il giudice ordinerà il pagamento del prezzo entro 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione. La banca erogherà il mutuo entro questo termine. L'erogazione del mutuo avverrà contestualmente alla sua stipulazione in forma pubblica mediante rogito notarile.  
Pertanto in un unico contesto secondo quanto stabilito dall'art.585, 3°co, c.p.c.
  - l'aggiudicatario-mutuatario e il funzionario della banca sottoscriveranno il contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca e la delega del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura;
  - il funzionario della banca consegnerà al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva l'importo del mutuo;
  - il giudice emetterà il decreto di trasferimento.

- 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 di legge alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.
- 9. Regime fiscale della vendita: l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà chiedere ed usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della cd." Prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al DPR 131/1986 e a tal uopo dovrà depositare nel termine del versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler usufruire di siffatte agevolazioni; ai fini dell'imposta di registro, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497 Legge 23 dicembre n.266, potrà chiedere che la base imponibile si determinata secondo il criterio del cd. " prezzo valore", ovvero ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986 e a tal uopo dovrà depositare nel termine del versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di opzione per tale criterio impositivo. usufruire

---

#### PUBBLICITA' LEGALE

---

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti: Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 cpc;

1. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), a cura del Delegato e a spese del creditore precedente;
2. Sul sito [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.Genovaaggnotizie.it](http://www.Genovaaggnotizie.it), [www.immobiliare .it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it)
3. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato nella Delega, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato e a spese del creditore precedente;
4. All'Albo del Tribunale

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice 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 sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita, e a effettuare, in caso di inerzia del creditore precedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.