



TRIBUNALE DI GENOVA

IV Avviso di Vendita

nella procedura di espropriazione immobiliare N. 526/2012 R.E.

Il professionista delegato nonché custode Simone Pazzaglia, dottore commercialista con studio in Genova, Piazza Verdi 4/8 (tel. 010/542966),

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dall'allora Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova Dott. Basoli in data 12/03/2013 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

considerati gli esiti negativi degli esperimenti di vendita del 04-11 giugno 2014, del 22-29 aprile 2015 e del 22 ottobre-3 novembre 2015;

visto il provvedimento autorizzativo pronunciato dal Giudice dell'esecuzione Dott. Delucchi in data 27.11.2015, ad effettuare nuove operazioni di vendita con prezzo ribassato a norma di legge;

ritenuto pertanto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **5 maggio 2016 alle ore 14:00**, presso il Palazzo di Giustizia di Genova – piano III – aula 44, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto, ai sensi degli art. 571 e seguenti c.p.c. del bene seguente così distinto:

in Comune di Genova in Via Cantore 24, piena proprietà dell'appartamento segnato con il numero interno 2, di circa 89 mq, posto al piano terra e composto ingresso comunicante con soggiorno, due camere, bagno, cucina con antistante piccolo disimpegno e ampio ripostiglio.

Al N.C.E.U. di Genova è censito con i seguenti dati: sez. SAM foglio 40, part. 219 sub. 16 zona cens. 3 cat. A/4 classe 5, cons. 5 vani rendita € 426,08. Classe energetica G.

L'edificio in cui si trova l'immobile in oggetto si colloca nel quartiere di Sampierdarena di Genova in una zona residenziale; numerosissime attività di tipo commerciale. L'edificio risulta complessivamente in buone condizioni; l'appartamento è in discreto stato di conservazione.

L'immobile risulta attualmente occupato.

Prezzo base: Euro € 43.664,00. In caso di gara l'aumento minimo dei rilanci viene fissato in Euro 1.000,00.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nelle relazioni di stima depositata in data a firma dell'esperto Arch. Gaetano Bellotta pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 e dell'eventuale incanto sono regolate dalle "*Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari*" allegate al presente avviso di vendita.

Genova, 29 febbraio 2016

Il professionista delegato



(Dott. Simone Pazzaglia)

**A Richiesta del Dott. Simone Pazzaglia io sottoscritto Ufficiale Giudiziario competente ho notificato il su esteso avviso di vendita al Tribunale Civile di Genova sito in Genova, Piazza Portoria 1 per Affissione all'albo.**

## TRIBUNALE DI GENOVA

### **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

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, apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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, ove esistenti, non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

#### **OFFERTE**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita. Ogni interessato, per partecipare alla vendita, dovrà formulare, personalmente o a mezzo di avvocato di fiducia, il quale può offrire anche per persona da nominare, offerta di acquisto, mediante dichiarazione scritta, proponendo un prezzo non inferiore di oltre un quarto del prezzo di stima indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 572 c.p.c..

Le offerte dovranno essere presentate, in busta chiusa senza indicazioni all'esterno, presso l'ufficio del Delegato, Dott. Simone Pazzaglia, con studio in Genova Piazza Verdi 4/8, **entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno ferialo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse**, pena l'inefficacia dell'offerta stessa. Il Delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenterà materialmente l'offerta (previa identificazione), che può anche essere persona diversa dall'offerente.

La dichiarazione di offerta, in regola con il bollo vigente (€ 16,00), dovrà contenere:

1. il cognome, il nome, luogo di nascita, codice fiscale, la residenza, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). 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 (atto di nomina) o al soggetto firmatario dell'offerta (procura). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la patria potestà, 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.. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula del 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.
2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 572 c.p.c.;
4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

Nella busta chiusa contenente l'offerta dovranno essere allegati, oltre alla fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, due distinti asegni circolari non trasferibili l'uno, a titolo di cauzione, di importo non inferiore al **10% del prezzo dall'offerente proposto**, a pena di inefficacia dell'offerta stessa e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente, l'altro, a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, di importo pari al **15% del prezzo dall'offerente proposto**, intestati a "**Dott. Simone Pazzaglia R.E. 526/12**".

Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio in un Comune sito all'interno della Circoscrizione del Tribunale di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Genova (art. 174 disp. att. c.p.c.). nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di

cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, 3° comma, c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di apertura delle buste. In caso di mancata presentazione e se la busta è la sola presentata per il lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore al ¼; in tal caso non si farà luogo alla vendita se presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma) ovvero il Delegato ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c..

In caso di più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. In nessun caso verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Non verranno in nessun caso prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'acquirente, ai sensi dell'art. 41 co. 5 D.Lgs 385/93 ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario stipulato dal debitore esecutato, assumendone gli obblighi relativi, purché provveda entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione al pagamento alla Banca delle rate scadute, degli interessi e delle spese maturati fino a quel momento; ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di 40 giorni, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso creditore procedente.

L'aggiudicatario dovrà versare entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione, quanto dovuto a titolo di oneri fiscali, diritti e spese di vendita, nonché l'eventuale eccedenza residua del saldo prezzo risultante dopo avere saldato direttamente il credito vantato dal creditore precedente nei modi e tempi precedentemente indicati. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

In caso di inadempimento, ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione depositata sarà incamerata a favore della procedura esecutiva a titolo di multa, mentre se il prezzo del bene posto di nuovo in vendita risulterà di importo minore a quello offerto dall'aggiudicatario inadempiente il medesimo è tenuto altresì al pagamento della differenza.

#### **PUBBLICITÀ**

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
- inserimento sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [genova.ogginotizie.it](http://genova.ogginotizie.it) a termini di legge.

Per tutto quanto in questo avviso non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni, previo appuntamento, rivolgersi presso lo studio del Dott. Simone Pazzaglia sito in Genova, Piazza Verdi 4/8 tel. 010/542966.