

TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 354/2015

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Roberto BONINO**

Professionista delegato alla vendita: **Dott. Giampaolo Peirano**

con studio in Chiavari, Via San Giovanni 4, Il piano – tel. 0185/325021 - fax 0185/305598 - email gpeirano@studiorcp.it - pec: gpeirano@pec.studiorcp.it ;

Custode: **SO.VE.MO. - Istituto di vendite Giudiziarie** autorizzato ex art. 534 C.P.C.

con sede in Corso Europa 139, Genova, tel 0105299253 e fax 0105299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it- email genova@sovemo.com

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (2° AVVISO)

Il sottoscritto Dott. Giampaolo Peirano, professionista delegato nella procedura in epigrafe,

- visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita pronunziata sensi dell'art. 591-bis C.P.C. dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione in data 17/5/2016;
- atteso che l'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione ha disposto, con il medesimo provvedimento di delega di cui sopra, che il prezzo base della vendita in unico lotto dei beni sia pari ad euro 583.000,00;
- considerato che il primo tentativo di vendita è andato deserto;
- considerato che al secondo tentativo il prezzo base di vendita deve essere ridotto del 25%;

AVVISA

che il giorno **mercoledì 14 dicembre 2016 alle ore 14,00**, nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 46) sarà posto in **vendita senza incanto** il seguente immobile:

LOTTO UNICO¹:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

1) appartamento Via Ponte Annibale civ. n° 6, piano primo, int. 5, distinto al Foglio 35, Mappale 144, Sub. 14, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Vani 6,5, Rendita catastale € 1.644,92, composto al piano primo da: ingresso, 2 ripostigli, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere, due poggiali. Lo stato di conservazione può essere definito buono. L'appartamento è dotato di Certificazione Energetica. In particolare: Certificato n. 12048-2016 emesso in data 15/3/2016 con scadenza 15/3/2026 redatto dal Geom. Giorgio Canepa, Certificatore Energetico della Regione Liguria n. 6113. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità, ed è posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 136,50. Coerenze: confinante a Nord con distacco su giardino int. 3, ad Est con distacco su giardino int. 2, a Sud con distacco con distacco condominiale, ad Ovest con appartamento int. 4, vano scale condominiale e appartamento int. 6.

2) box auto Via Ponte Annibale civ. n° 6, piano terreno, int. A/8, distinto al Foglio 35, Mappale 144, Sub. 37, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 16, Rendita catastale € 141,30, di forma rettangolare regolare, composto essenzialmente di un vano unico mq. 16,55, posto al piano interrato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, con buon accesso carrabile, senza apparenti vizi e/o difetti degni di rilievo. Coerenze: confinante a Nord con box auto int. A/7; ad Est con corsia condominiale di accesso; a Sud con box auto int. A/9; ad Ovest con terrapieno condominiale.

Stato di occupazione: gli immobili risultano liberi.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale:

Le unità immobiliari rispettivamente ad uso civile abitazione e box auto, allo stato attuale, risultano quindi

¹ Descrizione e dati tratti dalla perizia del Geom. Riccardo Pigna.

essere conformi urbanisticamente.

Sia l'appartamento che il box auto esaminati sono risultati correttamente rappresentati graficamente nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate. Allo stato attuale quindi, gli immobili oggetto di pignoramento risultano catastalmente conformi.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione acquisita (atto di provenienza dei beni) emerge che esistono a carico degli acquirenti, i seguenti vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento:

a) il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in esame è soggetto a servitù di non elevazione oltre il livello attuale;

b) su una striscia di terreno lungo il confine Est dello stabile, verso Via Ponte Annibale, è stata costituita con atto a rogito del Notaio Gian Giuseppe BONANNI di Genova del 16 gennaio 1959, trascritto a Chiavari il 13 febbraio 1959 ai numeri 612/568, servitù di passo pedonale e carraio a favore degli immobili confinanti;

c) il locale ad uso cabina elettrica, posto sotto la rampa di accesso ai boxes, è di proprietà dell'ENEL S.p.A. con relativi vincoli e servitù derivanti dall'atto del 19 febbraio 1996 n° 18587/6342 di Rep. Notaio Federico SOLIMENA di Rapallo (registrato a Rapallo atti pubblici — il 7 marzo 1996 al n° 120 e trascritto nei Registri Immobiliari di Chiavari il 19 marzo 1996 ai numeri 2008/1678 ed ai numeri 2009/1679).

*

In generale per una descrizione dettagliata dell'unità immobiliare si rimanda alla relazione di stima di cui sopra (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, Cambio.casa.it, [Genova Oggi Notizie.it](http://Genova.Oggi.Notizie.it) e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. spa ossia www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

*

**LOTTO UNICO prezzo base € 437.250,00 (quattrocentotrentasettemiladuecentocinquata/00).
rilancio minimo € 2.000,00 (duemila/00).**

Le offerte di acquisto redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa sulla quale dovranno essere indicati il nome di chi materialmente deposita l'offerta, il nome del Giudice dell'esecuzione e il nome del professionista delegato, la data della vendita, dal lunedì al venerdì (ore 9,00 - 12,00) previo appuntamento telefonico e comunque entro le ore 12,00 di martedì 13/12/2016, presso lo studio del professionista delegato, in Chiavari, Via San Giovanni 4, Il piano. 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.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo e 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, salvo delega conferita a mezzo procura speciale notarile. In mancanza di dichiarazione della residenza ovvero di elezione del domicilio nel comune di Genova le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria. 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 cittadino 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, delle modalità e del termine di pagamento (che non potrà essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione) ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; qualora l'aggiudicazione avvenga ad un prezzo superiore ad euro 500.000,00, per il pagamento del saldo prezzo potrà essere richiesto un versamento rateale in due tranches del 50% del prezzo l'una, da versarsi la prima entro 60 giorni e la seconda entro 120 giorni dall'aggiudicazione;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;
- e) l'espressa richiesta dell'applicazione delle agevolazioni spettanti per legge;
- f) la firma dell'offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità;
- un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 354/2015", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario, entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà altresì versare a mani della procedura un fondo a copertura oneri tributari e ogni altra spesa, compresa quella relativa all'attività del professionista di cui al DM 313/1999, posti a suo carico. Tale fondo spese è stabilito sin d'ora nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, fermo restando il potere del delegato di richiedere all'aggiudicatario eventuali integrazioni se dovute.

In caso di mancato versamento delle somme dovute nel termine previsto, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

I termini come sopra indicati devono intendersi perentori e non soggetti a sospensione feriale.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base e 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.

Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

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; le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal delegato presso lo studio del professionista delegato.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti C.P.C. sono compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (art. 591 C.P.C.).

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

Le condizioni generali e le modalità di vendita nonché le forme di pubblicità sono anche regolate dalle disposizioni allegate che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Chiavari, lì 22 ottobre 2016

il Professionista Delegato
dott. Giampaolo Peirano

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001), 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e 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.

L'aggiudicatario potrà richiedere al custode (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 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.

Trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, non è allegata la certificazione prevista dal D.Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 6 del D.L. 63/2013, convertito nella L. 90/2013 e parimenti, trattandosi di trasferimento forzato è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU. 61 12.03.2008; nondimeno l'aggiudicatario dovrà provvedere a sue spese all'acquisizione della certificazione indicata, avvalendosi di un professionista di fiducia o eventualmente dello stimatore già nominato nell'ambito della procedura, nelle more tra il decreto di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo.

Qualora l'immobile sia gravato 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 D.Lvo. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del predetto decreto, 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 precedentemente; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare presso lo studio del delegato 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 comma 5 D.L.vo 385/1993).

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 bonifico sul 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.

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. Si precisa che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte nel termine di previsto, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se non è prestata cauzione nella misura indicata o se è inferiore al prezzo stabilito di oltre un quarto. 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, se inferiore si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 573 C.P.C., in caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito dal presente avviso. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di aggiudicazione in seguito di gara, il termine per il deposito del saldo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Nel caso in cui la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente, da valutarsi ai sensi dell'art. 573 cpc. : ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, con spese a carico dei creditori, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) inserimento dell'avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle vendite pubbliche " se operativo in tempo utile alla vendita;
- 2) affissione dell'avviso di vendita all'albo di questo Tribunale come da disposizioni di legge;
- 3) pubblicazione, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti internet www.astegiudiziarie.it , [Cambio_casa .it](http://Cambio_casa.it) , [Genova Oggi Notizie.it](http://Genova_Oggi_Notizie.it) e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. spa ossia www.immobiliare.it , www.entitribunali.it , www.genova.repubblica.it ;
- 4) pubblicazione sul quotidiano Il Secolo XIX .