

**OLGA RUSSO**  
*Dottore Commercialista*  
Via I. D'Aste, 3/11 ds  
16121 GENOVA  
Tel. 010/56.22.81 - Fax 010/58.32.89  
e.mail: olga.russo@studiobenzi.com



Reg. Es. Imm. N. 574/2015

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato dott.ssa Olga Russo  
nella procedura esecutiva di cui in oggetto

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 20/04/2016 ai sensi dell'art. 788 c.p.c.;
- visto che nel corso del primo tentativo di vendita tenutosi in data 29/09/2016 è stato aggiudicato l'immobile di cui al secondo lotto ed è andato deserto il tentativo di vendita di cui al primo lotto;
- visto che è andato deserto il secondo tentativo di vendita di cui al lotto primo tenutosi in data 10/01/2017 ritenendo pertanto necessario fissare il terzo tentativo di vendita del primo lotto;
- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.

**AVVISA**

Che nelle date e nel luogo sotto indicati avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. e ss. dei seguenti immobili:

**LOTTO PRIMO:**

Unità immobiliare sita in Borgo Fornari (GE), via Montegrappa 72, disposta su due piani oltre il piano terra ed il piano sottotetto.

Al piano terra vi è il locale cucina ed il soggiorno posti in un unico grande locale, vi è inoltre un disimpegno da cui si accede alla scala a doppia rampa che porta ai piani superiori.

Al piano primo vi sono due camere, un locale bagno di piccole dimensioni è situato al piano ammezzato, al secondo si trova una camera di grandi dimensioni ed un locale bagno.

Il sotto tetto è un locale unico e non è abitabile in quanto con altezza da terra insufficiente.

La superficie dell'immobile lorda complessiva è di circa mq. 156,60 (mq. 147 per superficie principale e mq. 9,60 per il sottotetto).

Confini: il piano terra ed il primo piano confinano con corte, stessa proprietà, corso Montegrappa e stessa proprietà; il piano secondo con stessa proprietà, civico 70, corso Montegrappa, stessa proprietà, sopra l'aria, sotto stessa proprietà.

Censito al N.C.E.U. Foglio 20, particella 490, sub 16, Cat. A/4, Classe 2, consistenza vani 8, Rend. Catast. € 325,27.

Indice Prestazione Energetica Globale 559,18 kWh/mq anno classe energetica G.

**Prezzo base di vendita: € 61.875,00.**

In caso di gara tra gli offerenti rilancio minimo € 1.000,00; tra un'offerta e la successiva non potranno trascorrere più di tre minuti.

Le offerte pervenute presso lo studio del delegato entro le ore 12.30 del giorno 16 maggio 2017 verranno esaminate immediatamente dopo l'apertura delle buste presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle ore 14.30 del giorno **17 maggio 2017**.

Per le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni di vendita nonché la pubblicità si rinvia alle **“Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari”** allegate al presente avviso di vendita.

Si specifica che non saranno prese in considerazione offerte inferiori ad un quarto del prezzo base di vendita e che le offerte valide inferiori a tale prezzo saranno prese in considerazione solo qualora non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

Si precisa altresì che il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta in data 28/12/2015 a firma dell'esperto Arch. Paola Bazzani, pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genova.ogginotizie.it](http://www.genova.ogginotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) unitamente all'APE (certificazione energetica) che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene nonché per la certificazione energetica e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

Per ulteriori informazioni relative all'immobile e per visionare lo stesso rivolgersi al Custode SO.VE.MO. Srl Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299252.

Genova, 9 marzo 2017

*Il professionista delegato*  
Dot.ssa Olga Russo

**Tribunale di Genova**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**  
**IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ufficio del Delegato, Studio Benzi Hardonk Russo & Desogus Dottori Commercialisti Associati, in Genova, Via Ippolito D'Aste 3/11 sc. d, entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte.

2) L'offerta, in regola con il bollo vigente, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), 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 minorenni, 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. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma 2 e 3 c.p.c, come modificato dal DL 83/2015 convertito in Legge 132/2015 nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta. Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto al prezzo base di vendita. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita, se ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico.

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

a) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare n° 574/2015", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente;

b) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare n° 574/2015" a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.

4) 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 nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e, nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'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 valida, documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.

5) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. Si raccomanda agli offerenti di presentarsi alla data e all'ora fissate per la deliberazione sulle offerte. In caso di impossibilità a partecipare gli offerenti potranno essere rappresentati da procuratori muniti di idonea procura notarile.

6) L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 D.Lgs. 385/93, dovrà versare direttamente a Banca Carige Spa entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'eventuale saldo prezzo residuo nonché gli oneri, diritti e spese di vendita dovranno essere versati, entro lo stesso termine, mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura come indicato al successivo punto 7), dedotto l'anticipo depositato con la previsione che, ove non provveda al versamento nel termine stabilito, è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

7) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del prezzo residuo (come individuato al precedente punto 6) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario sul c/c intestato "Esecuzione Immobiliare R.E. n. 574/2015", IBAN IT93 T010 0501 4000 0000 0006 488. Si precisa che la data valuta di accredito su tale conto deve essere entro il termine di 60 giorni dall'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. e 176, 177 disp. att. c.p.c.

8) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, alternativamente potrà:

a) nel caso di più offerte di valore diverso disporre la vendita a favore del miglior offerente;

b) nel caso di più offerte dello stesso valore, disporre la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si fa riferimento all'art. 573 cpc.

---

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

---

I. 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, nè 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.

II. I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate con oneri fiscali a carico della Procedura.

III. Si precisa che:

a) il compenso del delegato e le spese generali, per la fase del trasferimento sono nella misura del 50%, a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del DM 227/2015;

b) le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. Att. C.c.;

c) ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

---

#### PUBBLICITA' LEGALE

---

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.:

1) Pubblicazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genova.ogginotizie.it](http://www.genova.ogginotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) unitamente alla perizia di stima, come da disposizioni del Tribunale di Genova, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita con spese anticipate dal Creditore Procedente.

2) Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia se sarà operativo 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

Il testo della inserzione da pubblicare sui siti internet è redatto secondo le indicazioni disponibili e contiene, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Delegato e del numero della procedura, senza riferimenti al 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.

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

