

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

PROCEDURA ESECUTIVA R.E. N. 439/2015 - G.E. Dott. Delucchi

### IV AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto, Avv. Giovanni Battista Balbi, con studio in Genova, Salita San Matteo 23/7, telefono 010/252321 – 565136, fax 010/2466881, professionista delegato nella procedura esecutiva indicata in epigrafe

- ✓ visto il provvedimento di delega emesso dal G.E. del Tribunale Civile di Genova, Dott. Delucchi, in data 15/12/2015, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c.;
- ✓ vista la nomina a custode dell'immobile pignorato di Sovemo S.r.l. con i compiti conferiti;
- ✓ vista la perizia estimativa redatta dal CTU, Arch. Marco Lari, in data 30/10/2015;
- ✓ rilevato che i tentativi di vendita tenutisi rispettivamente in data 12/5/2016 al prezzo base di € 121.800, in data 20/10/2016 al prezzo base di € 91.350,00 ed in data 18/1/2017 al prezzo base di € 68.512,50 sono andati deserti;
- ✓ ritenuto che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita a prezzo ribassato del 25% rispetto a quello stabilito nella precedente asta;

#### AVVISA

che **il giorno 29 Marzo 2017 alle ore 15:30** presso il Tribunale di Genova, Aula 46, III piano (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1) avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c. dell'immobile pignorato, come di seguito identificato

#### **Lotto unico:**

**Descrizione e dati catastali:** quota pari al 100% della proprietà dell'appartamento sito in Genova, delegazione di Sampierdarena, Via Bombrini 2/23, posto al sesto piano, della consistenza catastale di vani 6, composto da ingresso, bagno, cucina abitabile, soggiorno, due camere e ripostiglio. Il bene confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, da un lato su via Bombrini, da un lato su Via Sampierdarena e cortile, da un lato con altra unità immobiliare di altra proprietà, da un lato con altra proprietà e vano scale condominiale. Così censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova: Sez. SAM, F. 45, Mapp. 141, Sub. 27, Z.C. 3, Cat. A4, classe 4, vani 6, Rendita catastale € 433,82, superficie commerciale di mq 101,56.

**Stato di occupazione:** al momento del sopralluogo del perito, l'immobile risultava occupato da terze persone. A seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, non è risultato alcun contratto di locazione a favore di terzi. Pertanto il cespite deve considerarsi libero.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU, Geom. Marco Lari, in data in data 30/10/2015, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

La suddetta perizia è disponibile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) e [www.genova.oggninotizie.it](http://www.genova.oggninotizie.it), nonché presso il Custode So.Ve.Mo S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova.

**Prezzo base: € 51.384,37 (euro cinquantunmilatrecentoottantaquattro/37)**

Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto di tale prezzo. Le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva.

In presenza di più offerte, gli offerenti saranno immediatamente invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in € **1.000,00** (euro mille/00).

\*\*\* \*\*

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita e dell'eventuale incanto sono regolate dalle "*disposizioni generali in materia di vendita immobiliari*" allegate al presente avviso di vendita.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. 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 ovvero, per quanto riguarda l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'aula 46, III piano del Tribunale di Genova.

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c. si precisa altresì che maggiori informazioni anche in riferimento alle generalità dell'esecutato possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Per ulteriori informazioni e per prendere visione dell'immobile rivolgersi a Sovemo S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 – Genova (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 – email: immobiliare@sovemo.com – sito: www.sovemo.com).

Genova, 25 Gennaio 2017

Il professionista delegato  
Avv. Giovanni Battista Balbi

## **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

### **Ufficio esecuzioni immobiliari**

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

##### **Modalità di presentazione delle offerte**

1) Le offerte di acquisto, con allegata una marca da bollo di € 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giovanni Battista Balbi, in Genova, Salita San Matteo 23/7, tel. 010/252321 – 010/565136, fax. 010/565324 entro le ore 12:00 del giorno 28 Marzo 2017, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

Sulle buste dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

2) L'offerta di acquisto dovrà essere redatta secondo le seguenti indicazioni:

a) l'offerta dovrà contenere il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato; 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 una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; 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 o al soggetto firmatario dell'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dagli eventuali tutori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

b) l'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.;

c) l'offerta può essere presentata 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;

d) l'offerta dovrà altresì contenere:

- i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto ai sensi di legge, pena l'inefficacia della stessa;

- l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della successiva integrazione.

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

- assegno circolare non trasferibile intestato a “**Proc. Esec. Trib. Ge 439/2015**” per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione. Tale importo verrà trattenuto dalla procedura esecutiva nel caso in cui l’offerente, resosi aggiudicatario del bene, rifiuti di acquistare il bene oggetto dell’aggiudicazione;

- assegno circolare non trasferibile intestato a “**Proc. Esec. Trib. Ge 439/2015**” per un importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di anticipazione delle spese.

- 4) L’offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 c. 3 c.p.c.. L’offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l’offerente non presta cauzione nella misura indicata o se è omessa l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della successiva integrazione.
- 5) Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto rispetto al prezzo indicato nell’avviso di vendita. Le offerte valide inferiori a tale prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritenga che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.
- 6) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all’udienza ed all’ora indicate nell’avviso di vendita; in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell’offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente (ciò anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in 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 corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 60 secondi dall’offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 7) In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato nella propria offerta. In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell’art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..
- 8) L’aggiudicatario o l’assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con l’istituto bancario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall’aggiudicazione, al pagamento all’istituto stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41.5 D.Lgs. 385/93);
- 9) Ove non intenda avvalersi della possibilità di cui sopra, l’aggiudicatario o l’assegnatario – qualora ne ricorrano le condizioni – dovrà provvedere direttamente al pagamento all’istituto bancario che ha concesso mutuo fondiario, nel termine di 60 giorni, della parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di quest’ultimo (art. 41.4 D.Lgs. 385/93). In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ai sensi dell’art. 587 c.p.c.. L’eventuale residuo prezzo dovrà essere versato ai sensi del punto 7) delle presenti disposizioni.

#### **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, a solo titolo esemplificativo, 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- 2) 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 integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o 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. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario, così come tutti gli oneri fiscali.
- 4) Il compenso del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale è a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.
- 6) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **Pubblicità Legale**

Il presente avviso verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblici avvisi ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
- 2) inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) e [www.genova.ogginotizie.it](http://www.genova.ogginotizie.it), a cura del delegato e a spese del creditore procedente;
- 4) Notifica almeno 20 giorni prima della vendita, a eventuali creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. e non intervenuti, nonché raccomandata AR al debitore a cura del Custode nominato.

Il testo dell'inserzione su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e la tipologia del bene, superficie in mq, prezzo base, giorno ed ora della vendita, con indicazione del professionista delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.