

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione III Civile

Giudizio di divisione R.G. 6734/2014

G.I. Dott.ssa Giovanna Cannata

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (2° Avviso)

**** *

L'AVV. ROSA MARIA CARAVELLI, Cod. Fisc. CRVRMR66P52I4800, pec avvrosamariacaravelli@puntopec.it - email avvrosamariacaravelli@gmail.com (tel. 018561318 Fax 0185234298), con studio in Rapallo, Via Trieste n. 12 A int. 3, nella propria qualità di delegato alla vendita e custode nel giudizio in epigrafe con provvedimento del 15/09/2016 dell'Ill.mo Giudice d.ssa Giovanna Cannata

AVVISA CHE

il giorno 22 febbraio 2017 alle ore 15.00, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, piano III, aula 46, è stata fissata la **vendita senza incanto** della piena proprietà del compendio immobiliare Lotto unico di seguito indicato:

- **Appartamento con annesso corti-giardino**, sito in Comune di Leivi, località Fondegga, Foglio 1 , mappale 401 sub 2-797-799 , Via dei Cacciatori n. 3 , piani T-1-2, interno 3, categoria A/3, classe U, consistenza vani 3, rendita catastale € 325,37;
- **Posto auto scoperto**, sito in Comune di Leivi, località Fondegga, Foglio 1 , mappale 1110 sub 1 , Via dei Cacciatori, piani T, numero 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12 , rendita catastale € 41,52;
- **Terreno**, sito in Comune di Leivi , località Fondegga , ubicato alla Via dei Cacciatori, Foglio 1 , mappale 815 , bosco ceduo , classe U , superficie mq. 120 r.d. €0,09 , r.a € 0,03.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal C.T.U. Geom. Claudio Crovo e depositata nel fascicolo di causa, che s'intende parte sostanziale ed integrale della presente vendita anche per quanto attiene la presenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto della vendita e della quale gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it e www.genovaoggi notizie.it nonché

presso lo studio del delegato alla vendita.

LOTTO UNICO:

Prezzo base dell'offerta: € 65.250,00.

Prezzo minimo: € 48.940,00.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.

S'informa che, nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573, ogni offerta in aumento (successivamente al primo aumento) non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 = Offerta minima in aumento € 1.000,00.

**** *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della vendita

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Rosa Maria Caravelli, in Rapallo (GE), Via Trieste n. 12 A int. 3, previo appuntamento telefonico e comunque entro le ore 12,00 del giorno martedì 21 febbraio 2017 pena l'inefficacia delle offerte medesime. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna 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.

2. L'offerta, redatta in bollo da € 16,00, deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- 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 extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

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

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (ivi compresi i dati catastali);

d) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., come modificato dall'art. 13, comma primo, lettera q, D.L. 83/2015;

e) il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;

g) la firma dell'offerente

3. All'offerta dovrà essere allegata: copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità, nonché **due distinti** Assegni Bancari CIRCOLARI non trasferibili intestati a "**Procedimento Civile Trib. Ge. R.G. n. 6734/2014**", uno di importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione e l'altro **pari al 15% sempre del prezzo offerto**, per spese presunte, fermo restando il potere del delegato di richiedere eventuali integrazioni, in caso di definitiva determinazione del costo fiscale, in quest'ultimo caso, con onere per l'aggiudicatario di versare il saldo delle spese entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

4. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

5. Ai sensi dell'art. 571, comma 2 c.p.c., come modificato dall'art. 13, comma primo, lettera q, D.L. 83/2015 l'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso.

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.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso.

Ai sensi dell'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c., come modificati dall'art. 13, comma primo, lettera r, D.L. 83/2015, in caso di unica offerta, sentite le parti verranno presi i seguenti provvedimenti:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se è inferiore al prezzo - base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, qualora si ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

7. Ai sensi dell'art. 573, commi 1, 2 e 3 c.p.c., come modificati dall'art. 13, comma primo, lettera s, D.L. 83/2015, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà in ogni caso alla gara sulla base dell'offerta più alta.

Se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti, qualora si ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, si procederà come segue:

- nel caso di più offerte dello stesso valore, si procederà all'aggiudicazione in favore di colui che ha depositato per primo la busta .
- nel caso di più offerte di valore diverso, si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente da valutarsi ai sensi dell'art. 573 cpc: ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

8. In caso di svolgimento della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

9. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il

termine per il deposito del saldo del prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

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

Modalità di versamento del prezzo

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato (entro il termine indicato nell'offerta che non dovrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione), mediante bonifico su c/c intestato al procedimento di cui verranno fornite le coordinate; si segnala che il termine indicato non è soggetto a sospensione feriale e che è un termine perentorio non soggetto a proroga.

2. Qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, 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 sub 1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare in cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

2. 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, quinto comma, D.L.vo 1° Settembre 1993, n. 385 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia).

3. 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 versamento su 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 d'iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento il Delegato all'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". 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.

4. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse dovute sull'atto di trasferimento (imposte di registro o IVA, ipotecaria e catastale, imposta di bollo sul decreto di trasferimento, diritti di conservatoria e spese di voltura), nonché i compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e cancellazione di pignoramenti e ipoteche; si precisa al riguardo che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine di 60 giorni sopra indicato, il provvedimento di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta

SI RENDE NOTO CHE

l'immobile oggetto di vendita è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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 revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo d'esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita;

- l'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato da terzi senza titolo;

- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed 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;

- trattandosi di vendita forzata e non di contratto di vendita, non è allegata certificazione prevista dal D.Lgs. 19 Agosto 2005, n. 192, come modificato dall'art. 6 D.L. 4 Giugno 2013, n. 63, convertito in Legge 3 Agosto 2013, n. 90 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; l'aggiudicatario potrà 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 provvedimento di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo;

- Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

- per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge;

- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal delegato presso il proprio studio;

- l'avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.

III

Disciplina della pubblicità delle vendite

1. Della vendita senza incanto sarà data pubblica notizia, con spese a carico delle parti, mediante:

– inserimento dell'avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle vendite Pubbliche” se operativo in tempo utile alla vendita

– affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi e almeno 45 giorni prima, all'Albo di questo Tribunale;

– pubblicazione unitamente alla perizia di stima almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.genovaogginotizie.it e www.cambiocasa.it. Il testo dell'inserzione sui siti internet dovrà contenere, omissis in ogni caso il nominativo delle parti, in particolare il numero di ruolo della procedimento, nome del Giudice Istruttore e del professionista delegato, nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile tipologia, caratteristiche e condizione dell'immobile; ammontare del prezzo base; rilancio minimo nell'ipotesi in cui si

debba procedere a gara tra gli offerenti; termine per la presentazione delle offerte; data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

2. qualora le parti a carico delle quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, il custode ne darà immediata comunicazione al Giudice per ogni opportuno provvedimento.

SI COMUNICA CHE

Il G.I. ha altresì nominato il medesimo delegato alla vendita avv. ROSA MARIA CARAVELLI, c.f. CRVRMR66P52I4800, pec rosamariacaravelli@puntopec.it, tel. 018561318 Fax 0185234298, con studio in Rapallo, Via Trieste n. 12 A int. 3, quale CUSTODE del bene e che la stessa, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis c.p.c., deve provvedere a:

- segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, incassando se dovuti eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti;
- accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità di vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene;
- redigere sintetico verbale della visita dell'immobile;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene, notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del relativo provvedimento.

Rapallo, 14 dicembre 2016.

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Rosa Maria Caravelli