Dr. MASSIMO SERENA
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
Via Fieschi, 3/32 - 16121 Genova
Cod. Fisc. SRN MSM 69D19 D969H
Tel/fax 010/5954791 r.a.

COPIA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura Esecutiva n. 206/2015 R.E.

G.E.: Dott. Daniele Bianchi

II° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dr. Massimo Serena – Dottore Commercialista, con studio in Genova, Via Fieschi n. 3/32, piano 16° (tl. 010/595.47.91), professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, giusta il provvedimento, ex art. 591-bis c.p.c., allegato al verbale di udienza del 13/04/2016, emesso in pari data dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott. Daniele Bianchi, con cui è stato altresì nominato custode giudiziario degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie **So.Ve. Mo. s.r.l.**, **con sede in Genova, Corso Europa 139, Tel.: 010/5299253 – Fax: 010/5299252 – www.sovemo.com – www.ivggenova.it – email: Genova@sovemo.com;----------**

ATTESO

- che il precedente esperimento di vendita senza incanto del 19/10/2016 di cui all'avviso di vendita datato 20/07/2016, affisso all'Albo del Tribunale di Genova a partire dal 05/08/2016, pubblicato sul sito internet www.genovanotizie.it a partire dal 01/08/2016, sul sito internet www.cambiocasa.it a partire dal 02/08/2016, sul sito internet www.astegiudiziarie.it a fare data dal 24/08/2016 e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.A. (www.immobiliare.it – www.repubblicagenova.it – www.entietribunali.it) a fare data dall'01/09/2016, è andato deserto e non vi sono state domande di assegnazione relativamente al Lotto Uno in Comune di Arenzano (GE), Via Giorgio Caproni 10/2;----------

- che il prezzo base relativo al Lotto Uno sopra indicato veniva determinato in € =145.005,00= (centoqurantacinquemilacinque/00), pari al valore della piena ed intera proprietà in perizia di stima; ----------

VISTO

- il provvedimento di delega in data 13/04/2016;----------

- l'art. 591, comma 2, c.p.c.;----------

- l'elaborato di stima agli atti datato 08/04/2016, a firma del perito incaricato dal Tribunale, Geom. Fabio Ottoboni;----------

RENDE NOTO

che il giorno 03 MARZO 2017 alle ore 17:00 nella Sala di udienza, aula **46**, piano 3°, del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia - Piazza Portoria 1), **si terrà l'udienza di deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto**, ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c., della piena ed intera proprietà, dell' immobile di cui al lotto di seguito indicato:----------

LOTTO UNO: in Comune di Arenzano (GE), Via Giorgio Caproni 10, appartamento di civile abitazione distinto con l'interno 2 (due), facente parte del complesso immobiliare denominato " Borgo Tinto" Edificio C, posto al piano secondo; l'appartamento, della superficie complessiva di 42 mq. circa, è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, wc, ripostiglio e balcone; **CONFINI**: a Nord con interno 1- interno 3 e scala condominiale, a Sud con distacco, a Ovest con interno 1, a Est con interno 3; **DATI CATASTALI**: a Catasto Fabbricati del Comune di Arenzano (GE) l'immobile risulta censito con i dati seguenti**:** Foglio **24 -** Particella **662 -** Subalterno **19 - Via Giorgio Caproni n. 10 piano: 2 interno: 2 -** Categoria **A/2 -** Classe **3 -** Consistenza **3 vani -** Rendita Catastale **Euro 681,72.**----------

Prestazione energetica globale: Classe D, valore attuale: 72.71 kWh/mq anno, come attestato dalla certificazione n. 16418 rilasciata il 12/04/2016, agli atti della procedura.----------

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta libero.----------

PREZZO BASE LOTTO UNO: Euro =108.753,75= (centottomilasettecento-cinquantatre/75).----------

Offerta minima: euro =81.565,31= (ottantunomilacinquecentosessantacinque/31).----------

AUMENTO MINIMO: l'aumento minimo dei rilanci in caso di gara viene fissato in Euro =1.500,00= (millecinquecento/00).----------

***** *** *****

Per quanto concerne la descrizione dettagliata dell'immobile, regolarità edilizia, urbanistica e catastale, vincoli, gravami pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, il loro stato di occupazione, si fa espresso riferimento e rinvio, unitamente ai relativi allegati, alla perizia di stima datata 08/04/2016, a firma del perito incaricato dal Tribunale, Geom. Fabio Ottoboni, agli atti del processo esecutivo, che deve qui intendersi per integralmente riportata, limitatamente all' immobile oggetto del presente avviso di vendita, come parte integrante e sostanziale della presente vendita, di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione, pubblicata sui siti internet: www.astegiudiziarie.it - www.cambiocasa.it, - www.genovaogginotizie.it - www.immobiliare.it, - www.entietribunali.it, - www.genova.repubblica.it, quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonchè disponibile per la consultazione

presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita, nonchè presso il Custode giudiziario So.Ve.Mo. s.r.l. (Tel.: 010/5299253 – Fax: 010/5299252 – www.somemo.com – www.ivggenova.it – email: Genova@sovemo.com). Si precisa che nella perizia di stima sopra citata, l'appartamento di cui al Lotto Uno del presente avviso è stato indicato come BENE N° 1.----------

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO ----------

1. La presente vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, 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, 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, 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.----------

2. 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 cura e spese della pro-

cedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.----------

3. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, salvi, i casi per cui sussista divieto di comprare ai sensi dell'art. 1471 c.c.----------

4. Possono partecipare alla vendita anche coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto dì finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull' immobile oggetto della vendita.----------

5. 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 per il lotto posto in vendita, mediante dichiarazione scritta, contenente l'indicazione del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. **SI NOTI BENE: ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., l'offerta non è efficace se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita**. Nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base di vendita dell'immobile, in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può fare luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.----------

6. Le offerte di acquisto, in regola col bollo vigente, dovranno essere

presentate in busta chiusa senza indicazioni all'esterno, <u>entro le ore 13:00 del giorno 02 MARZO 2017, pena l'inefficacia dell'offerta stessa</u>, a mani del sottoscritto Delegato alla vendita, previo appuntamento telefonico (tel. 010.595.47.91), presso il suo studio, in Genova, Via Fieschi 3/32 - piano 16°. Il sottoscritto Delegato provvederà ad identificare e ad annotare sulla busta il nome di chi effettua il deposito e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c,p.c.----------

7. L'offerta (redatta in conformità al modulo predisposto e disponibile presso lo studio del Delegato alla vendita) dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a cui andrà intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali che ciascuno intende acquistare, e dovrà contenere le seguenti indicazioni:---

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita; il codice fiscale; la residenza, il recapito telefonico, lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, il regime patrimoniale della famiglia (se coniugato). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;----------

b) la dichiarazione dell'offerente di volersi avvalere, ove possibile, dell'agevolazione fiscale per la prima casa; ----------

c) nel caso in cui l'offerente sia minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;----

d) 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 valido certificato di iscrizione al

Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio da cui risultino altresì attestati i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta;----------

e) l'indicazione del numero della procedura; ----------

f) l'offerta dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;----------

g) l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima del bene immobile posto in vendita e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto quale risulta dalla relazione di stima;----------

h) l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo, degli oneri, imposte, diritti e spese conseguenti alla vendita, non superiore a giorni 60 (sessanta) dalla aggiudicazione del bene;----------

i) nel caso l'offerente non sia residente nel Comune di Genova*:* la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato;----------

l) 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, al fine della verifica della condizione di reciprocità.---------

8) All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia di un valido documento di identità (fronte retro) e del tesserino di codice fiscale dell'offerente nonché: ----------

A) un Assegno Circolare Non Trasferibile intestato a "*Procedura*

Esecutiva Immobiliare n. 206/15 R.G.E.*", *a titolo di cauzione, **di importo non inferiore al 10% (diecipercento) del prezzo dall'offerente proposto, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;** ----------

B) un Assegno Circolare Non Trasferibile intestato a "***Procedura Esecutiva Immobiliare n. 206/15 R.G.E.***", ***a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte*, salvo conguaglio, di importo pari al 15% (quindicipercento) del prezzo dall'offerente proposto.** Entrambi gli assegni e le fotocopie dei predetti documenti andranno inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta. ----------

SI RACCOMANDA AGLI OFFERENTI di intervenire alla data e all'ora fissate, come sopra, per l'udienza di vendita, durante la quale si procederà all'apertura delle buste. ----------

9. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma III c.p.c.---

10. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'offerente all'acquisto. ----------

11. In presenza di pluralità di offerte valide verrà effettuata, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., una **GARA TRA GLI OFFERENTI**, con aumento minimo dei rilanci, come sopra fissato.----------

12. **L'aggiudicatario dovrà versare presso lo studio del sottoscritto Delegato il prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata, comprensivo di quanto dovuto a titolo di oneri fiscali, diritti e spese tutte successive alla vendita, dedotto l'anticipo depositato, nel minore termine dal medesimo indicato nell'offerta ovvero, in difetto, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, depositando quanto dovuto, **mediante un Assegno Circolare Non Trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva Immobiliare n.***

206/15 R.G.E.", secondo l'ammontare che gli verrà comunicato dal Delegato alla vendita.----------

SI PRECISA che oltre al prezzo di aggiudicazione, tutti gli oneri fiscali (IVA e/o imposta di registro) e ogni altra spesa relativa al trasferimento del bene, compreso il compenso al delegato alla vendita, secondo quanto previsto dal D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono posti a carico dell'aggiudicatario. Si precisa altresì che le pratiche per eventuali regolarizzazioni catastali ed edilizie sono a cura e a spese dell'aggiudicatario.----------

13. Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c. in caso di inadempimento relativo al versamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione deposita, che sarà incamerate a favore della procedura esecutiva a titolo di multa; inoltre l'aggiudicatario inadempiente sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.---

14. Nel caso in cui l'immobile posto in vendita dovesse risultare gravato da ipoteca a garanzia di finanziamento fondiario, **SI INFORMA** esistere, la possibilità per gli aggiudicatari, ai sensi dell'art. 41, comma 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, di subentrare nel contratto di finanziamento a suo tempo stipulato dal debitore espropriato, purchè gli stessi, nei quindici giorni dall'aggiudicazione, paghino al Creditore Fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. ----------

Per il caso sopra indicato, gli aggiudicatari che invece non intendano avvalersi della facoltà di subentro anzidetta dovranno versare, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, direttamente al Creditore Fondiario entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, senza at-

tendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese, il cui complessivo ammontare verrà agli aggiudicatari comunicato dal sottoscritto Delegato; parimenti detti soggetti dovranno versare, presso lo studio del Delegato alla vendita entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, mediante un Assegno Circolare Non Trasferibile intestato a "***Procedura Esecutiva Immobiliare n. 206/15 R.G.E.***", l'importo pari all'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario comprensivo dell'importo per spese di trasferimento successive tutte, il cui complessivo ammontare verrà comunicato dal sottoscritto Delegato.----------

Con riferimento a quanto sopra, SI INVITA IL CREDITORE FONDIARIO a far pervenire presso lo studio del sottoscritto Delegato alla vendita, tassativamente entro cinque giorni prima della vendita, la nota di precisazione del proprio credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, indicando la somma che dovrà essere versata dagli aggiudicatari e le modalità del versamento; in difetto, il pagamento integrale da parte degli aggiudicatari verrà effettuato presso lo studio del Delegato alla vendita secondo le modalità ordinarie più sopra indicate. ----------

- L'odierno avviso di vendita, assieme alla relazione di stima e all'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, saranno pubblicati sui seguenti siti internet: ----------

www.astegiudiziarie.it, www.genovaogginotiziae.it, www.immobiliare.it , www.entietribunali.it , www.genova.repubblica.it; ----------

- **Per maggiori informazioni sulle modalità di vendita rivolgersi il mer-**

coledì ed il venerdì dalle ore 15:00 alle ore 18:00 presso lo studio del sottoscritto Delegato al compimento delle operazioni di vendita, in Genova, Via Fieschi 3/32 - p. 16° (tel. 010/595.47.91). ----------

- **Per la visione dell'immobile da parte degli interessati all'acquisto rivolgersi, previo appuntamento, al Custode giudiziario So.Ve.Mo. s.r.l. con sede in Genova, Corso Europa 139, Tel.: 010/5299253 – Fax: 010/5299252 – www.somemo.com – www.ivggenova.it – email: Genova@sovemo.com.** ----------

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

SI PRECISA

che, ad eccezione delle udienze di vendita che si terranno, come sopra indicato, presso il Tribunale di Genova, il sottoscritto Delegato effettuerà, presso il suo studio in Genova, Via Fieschi 3/32 - piano 16°, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione. ----------

Genova, 02 dicembre 2016

Dott. Massimo Serena – Dottore Commercialista