

ANDREA CASTELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

VIA ASSAROTTI N. 3/3 - 16122 GENOVA

TEL 010/8391347 - FAX 010/4207022

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.E. n. 629/14

promossa da:

Condominio Via Montello n. 23 Genova

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Andrea Castello, Dottore Commercialista con studio a Genova in Via Assarotti n. 3/3 (Tel. 010/8391347 — Telefax 010/4207022), incaricato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c nella procedura indicata in epigrafe con delega del Giudice dell'esecuzione, Dott. Franco Davini, del 2 marzo 2016,

avvisa

1) Il giorno **9 MARZO 2017 alle ore 15,30**, presso il Tribunale di Genova – piano 3 - aula 44, **avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto**, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., dell'immobile pignorato, come di seguito identificato:

LOTTO UNICO:

In Comune di Genova, facente parte della casa di civile abitazione distinta con il civico numero 23 (ventitre) di Via Montello, 100% della proprietà del locale ad uso negozio sito in Via Montello civ. 16/D R, composto da un vano (di circa mq. 20) con retrobottega (circa mq. 8), posto al piano terreno, e di un sottonegozio (circa mq. 13), al quale si accede dal retro bottega, contenente al suo interno un servizio igienico (circa mq. 2,20), della consistenza catastale di mq. 30.

Confini

Il piano terreno confina: con negozi distinti con i civici 16/E R, 18/A R e 16/C R di Via Montello, e con Via Montello; il piano interrato confina: con negozio distinto con il civico 18/A, con corridoio condominiale, con negozio distinto con il civico 18/B, e con intercapedine.

Dati catastali

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione GEC, Foglio 41, Mapp. 396, Sub. 4, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 30 mq, Rendita Catastale euro 897,09.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'ufficio Arch. Andrea Brignolo, datata 20 gennaio 2016, che si intende parte integrante e sostanziale della presente

vendita, anche per tutto ciò che concerne la regolarità edilizia e l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita, e di cui **gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione**. La relazione di stima è disponibile sul sito internet www.aste.giudiziarie.it, nonché presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il quale potrà fornire maggiori informazioni.

Il prezzo base della suddetta vendita sarà di euro 20.000,00 (ventimila/00).

In caso di gara, l'aumento minimo dei rilanci sarà fissato in euro 1.000,00 (mille/00).

2) Classe energetica F, 81,08 kWh/m³ anno

3) Regolarità edilizia: leggere perizia.

4) Per informazioni e/o per visitare l'immobile contattare il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Genova - **SOVEMO SRL** – al tel. n. 010/5299253 o su internet: www.sovemo.com.

5) La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**” allegate al presente avviso di vendita.

Genova, li 9 gennaio 2017

(Dott. Andrea Castello)



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato, dott. Andrea Castello, a Genova in Via Assarotti n. 3/3, entro le ore 13 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta (previa identificazione), che può anche essere persona diversa dall'offerente. Inoltre, il delegato annoterà sulla busta il proprio nome e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. Su ogni offerta deve essere apposta una marca da **bollo da euro 16,00**.

- 2) L'offerta dovrà essere redatta in base alle seguenti indicazioni:
 - a) L'offerta dovrà contenere: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, il recapito telefonico, lo stato civile e il regime patrimoniale del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatto salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile).
 - b) 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 certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante (atto di nomina).
 - c) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare.
 - d) L'offerta potrà essere formulata anche *per persona da nominare*, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.
 - e) 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.
 - f) L'offerta dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
 - g) Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato come prezzo base nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; si applicano le disposizioni di cui

- all'art. 572 c.p.c.
- h) L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio in uno dei Comuni all'interno della Circostrizione del Tribunale di Genova; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Genova (art. 174 disp. att. c.p.c).
- i) Nell' offerta dovrà essere **espressamente dichiarato di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.**
- 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 629/14](#)", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Tale importo sarà trattenuto dalla procedura nel caso in cui l'offerente divenuto aggiudicatario del bene rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione.
- b) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "[Esecuzione immobiliare 629/14](#)", dell'importo pari al 15 % del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.
- 4) L' offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.
- 5) L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di apertura delle buste. In caso di mancata presentazione e se la busta è la sola presentata per il lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente (salvo quanto indicato al punto 6).
- 6) Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore al 1/4, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante in conformità alla predetta norma) ovvero il delegato ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c.
- 7) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In assenza di adesioni alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. In nessun caso verranno prese in considerazioni offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 8) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita **nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione**. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal

giudice ai fini della individuazione della migliore 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. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

- 9) L'importo degli oneri di trasferimento sarà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo

CONDIZIONI DI 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 di 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, non conoscibili o 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.
- 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 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.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblici avvisi, a cura del delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

- 2) Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito *www.astegiudiziarie.it*, a cura del professionista delegato.

- 3) Pubblicazione sul quotidiano online "*Genova oggi notizie*" e sul sito "*Cambio Casa.it*", almeno 45 giorni prima della vendita, a cura del professionista delegato.