

TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 124/2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ROBERTO BONINO

Professionista delegato alla vendita e Custode: Dott. SEBASTIANO REZZANO

con studio in Chiavari, Via Nino Bixio 19/13 – tel. 0185 311805 - fax 0185473845

email srezzano@studiorezzano.it pec sebastiano.rezzano@pec.commercialisti.it

Creditore Procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (I Avviso)

Il sottoscritto Dott. Sebastiano Rezzano, professionista delegato nella procedura in epigrafe,
- visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita pronunciato sensi dell'art. 591-bis C.P.C. dall'Illustrissimo Signor Giudice Dott. Roberto Bonino in data 06 DICEMBRE 2016;

AVVISA

che il giorno **GIOVEDÌ 6 APRILE 2017 ALLE ORE 14,00**, nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 44) sarà posto in **VENDITA SENZA INCANTO** il seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Chiavari (Ge) – Largo Gaetano Moretti 4 interno 5, composto da ingresso/soggiorno/angolo cottura, due camere da letto ed un bagno. Annesso all'immobile vi è cantina posta nel piano interrato dell'edificio.

La casa ha una superficie commerciale complessiva di mq. 72.

L'immobile è situato in quartiere residenziale di Chiavari in zona semicentrale e poco distante dal mare. Fa parte di un fabbricato elevantesi in più piani e dotato di due portoni indipendenti tra loro, dal primo all'ultimo piano destinato ad abitazioni, il piano terreno e i seminterrati sono destinati ad attività commerciali e cantine

Lo stato di conservazione dei prospetti, della scale e dell'androne dell'edificio sono nella media.

L'edificio è stato edificato nei primi anni del '900 e non esiste alcun progetto ed autorizzazione agli atti del Comune di Chiavari, inoltre essendo l'immobile di vecchia edificazione, il medesimo è privo del Permesso di Agibilità

Dati Catastali:

N.C.E.U. di Chiavari al foglio 9 – particella 169 – subalterno 7 – categoria A/3 – classe 5 - vani 4 – R.C. €. 702,38

Coerenze:

L'immobile confina a nord con pareti divisorie con vano scala condominiale ed appartamenti interni 4 e 6 del medesimo civico, ad est con pareti divisorie con interno 4, a sud con pareti perimetrali, ad ovest con pareti divisorie interno 6, sopra con interno 8, sotto con interno 2.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta essere attualmente occupato a titolo gratuito dal figlio dell'esecutata, ricoverata in una casa di cura per problematiche di salute.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale: come meglio precisato nella perizia redatta dal Geom. Piero Mattei l'immobile si può considerare urbanisticamente regolare. Sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale con riferimento al vano cucina.

E' possibile la regolarizzazione delle difformità secondo le modalità dettagliate nella perizia di stima. In generale per una descrizione dettagliata dell'unità immobiliare si rimanda alla relazione di stima di cui sopra (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica in allegato alla perizia.

Vincoli: Con riferimento ai vincoli giuridici ed oneri che resteranno in carico all'acquirente si rimanda a quanto esposto nella perizia redatta dal Geom. Piero Mattei.

Prezzo Base: Euro 129.600,00 (Centotrentanove milaseicento)

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 C.P.C., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base di quella più alta con **Rilancio Minimo fissato in Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base ovverossia ad Euro 97.200,00; le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che ad una successiva vendita non si potrà conseguire un prezzo superiore.

Precisazioni:

Il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e pertanto nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.

Le offerte di acquisto redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in CHIAVARI, VIA NINO BIXIO 19/13 dal Lunedì al Venerdì (ore 9,00-12,30), escluso il Martedì, previo appuntamento telefonico, e comunque entro le **ORE 12,30 di MERCOLEDI' 5 APRILE 2017.**

Sulla busta saranno annotati il nome, previa identificazione, di chi materialmente consegna la busta, il nome del Giudice o del delegato alla vendita e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo e 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, salvo delega conferita ad altra persona a mezzo procura notarile. In mancanza di dichiarazione della residenza ovvero di elezione del domicilio nel comune di Genova le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria. 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 minorenni, 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 cittadino extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta
- c) **l'indicazione del prezzo offerto;**
- d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **60 (sessanta) giorni** dalla data di aggiudicazione;
- e) le modalità di pagamento del prezzo nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, nonché le informazioni inerenti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;
- g) l'espressa richiesta dell'applicazione delle agevolazioni spettanti per legge.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato (non è possibile trascrivere l'immobile a favore di soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta) con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare 124/2016", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, con spese a carico dei creditori, mediante i seguenti adempimenti

1. Pubblico avviso ai sensi dell'articolo 570 C.P.C.;
2. Pubblicazione unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni anteriori alla data

fissata per la vendita sui siti internet www.cambiocasa.it; www.genovaoggiotizie.it e sui siti gestiti dalla Manzoni & C. Spa (www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it)

3. Pubblicazione unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode/professionista delegato in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse telefonando allo 0185 311805.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti C.P.C. sono compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dalla professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (art. 591 C.P.C.).

Le condizioni generali e le modalità di vendita sono anche regolate dalle disposizioni allegate che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

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

Chiavari, 7 febbraio 2017

Il Professionista Delegato

(Rezzano Dott. Sebastiano)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Rezzano', with a long horizontal flourish underneath.

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al D.P.R. 380/2001), 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 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, 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 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 C.P.C., costituisce titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti dei terzi provvisti di titolo legale, ed è eseguito a cura del Custode Giudiziario anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse ed a spese, ivi compresi i relativi onorari professionali, dell'aggiudicatario, se questi non lo esenta.

L'aggiudicatario potrà richiedere al custode (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

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 integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Trattandosi di vendita forzata è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU. 61 12.03.2008. Con riferimento alla certificazione prevista dal D.Lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 6 del D.L. 63/2013, convertito nella L. 90/2013 si precisa che in mancanza della stessa l'aggiudicatario dovrà 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, e produrlo al professionista delegato nelle more tra il decreto di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine del pagamento del saldo prezzo una somma pari al 15% del valore di aggiudicazione a titolo di spese presunte (oneri tributari e spese dell'attività del professionista che il DM 313/1999 pone a carico dell'aggiudicatario), fermo restando il potere del delegato di richiedere eventuali integrazioni che dovranno essere versate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: entro lo stesso termine dovrà essere versato anche il fondo per le spese di trasferimento come sopra precisate.

Qualora l'aggiudicatario si renda inadempiente al pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 587 C.P.C. l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme a titolo di cauzione; i termini sono perentori e non soggetti a sospensione feriale. Si precisa che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte nel termine previsto, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 D.Lvo. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del predetto decreto, 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 precedentemente; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare in cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito; 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 comma 5 D.L.vo 385/1993).

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 bonifico bancario sul 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 di iscrizione di ipoteca.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e 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.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se non è prestata cauzione nella misura indicata o se, secondo quanto disposto dall'art. 571 cpc., è inferiore al prezzo stabilito di oltre un quarto. Le buste contenenti l'offerta saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza ed all'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di unica offerta si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita.

In caso di unica offerta pari almeno al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se inferiore al prezzo base di non oltre un quarto si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente se non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di presenza di più offerte valide si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito nell'avviso di vendita.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui 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 caso la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, se non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente ai sensi dell'articolo 573 cpc.; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di presentazione da parte dei creditori di istanze di assegnazione ex art. 589 cpc, la valutazione delle offerte sarà effettuata tenendo conto del disposto di cui all'articolo 572 in caso di unica offerta o del disposto di cui all'articolo 573 in caso di pluralità di offerte.

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

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.