TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura Esecutiva R.G.E. 53/2016

AVVISO
DI VENDITA IMMOBILIARE

1° Esperimento di vendita

*****

Il sottoscritto Dott. Walter Pernthaler, con studio in Genova, Via Ilva 4/2 (Tel. 010.860.99.23 - Fax 010.860.99.25 – cell. 347.25.26.456), delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c nella procedura indicata in epigrafe con delega, in data 18 ottobre 2016, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dr. Franco Davini;

AVVISA

1) Il giorno 29 giugno 2017 alle ore 16,30, 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., dei seguenti immobili indicati in Lotto 2 e Lotto 3, come di seguito identificati:

   - **LOTTO 2:**

   in Comune di Genova (Ge), Via Oliva civ. 2°, quota di piena proprietà, appartamento sito al 5° piano contraddistinto con l'int. 21 e composto da ingresso, disimpegno soggiorno, cucina, due camere, due ripostigli e bagno, comprensivo di terrazzo pertinenziale al piano soprastante (copertura) raggiungibile tramite il vano scala condominiale e cantina al piano seminterrato con accesso dall'androne condominiale. Totale 6 vani catastali. Superficie lorda catastale comprensiva del terrazzo e della cantina di pertinenza mq. 104.

   Confini appartamento: da Nord procedendo in senso orario : appartamento int. 24, cavedio, vano scala, appartamento int. 22 e distacco su giardino.

   Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile risulta essere così censito: sezione urbana SEP, foglio 56, mappale 677, sub. 21, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani catastali, R.C. Euro 836,66 oltre all'incremento del 5% (Legge n. 662-23/12/96) = Euro 878,49, come da certificazione allegata alla perizia.

   Prezzo base Lotto 2: Euro 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00).

   - LOTTO 3

   in Comune di Genova (Ge), Via P. Magretti civ. 21 (edificio composto anche dal civ. 23), posto al secondo piano – lato Via P. Magretti - distinto con l'int. 11, e composto da: ingresso, disimpegno, studio, cucina, dispensa, camera da letto e bagno. Totale 3,5 vani catastali.

   Superficie lorda catastale mq. mq 81,00 – compresa la superficie di calcolo dei balconi.

   Confini appartamento: da Nord procedendo in senso orario: distacco su Via P. Magretti, appartamento civ. 23 e cavedio; distacco su viale privato, appartamento int. 10 e vano scala.

   Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione urbana GED, foglio 34, mappale 1873, sub. 59, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani catastali, R.C. € 468,98 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € 492,43, come da certificazione allegata alla perizia.

   Prezzo base Lotto 2: Euro 88.000,00 (Euro ottantottomila /00).

   (Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base ai sensi dell'art. 571, comma 2 c.p.c.).

   In caso di gara, aumento minimo dei rilanci fissato in: Euro 1.000,00 (mille/00).

   I beni immobili di cui sopra risultano meglio descritti nella relazione di stima datata 21 luglio 2016 a firma dell'esperto geom. Antonio Ponzano, pubblicata sul sito internet

www.astegiudiziarie.it che l'offerente ha l'onere di consultare, e che partecipando alla gara ne riconosce il contenuto, alla quale si fa' espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

* * * * *

2) Stato degli immobili
   Lotto 2
   L'immobile è attualmente condotto in locazione (come da Contratto allegato n° 15 della relazione di stima del Geom Ponzano) rinnovabile ogni tre anni. Pertanto la locazione decorrente dal 31/07/2015 scadrà il 31/07/2018.
   Lotto 3
   L'immobile oggetto d'esecuzione è attualmente condotto in locazione (come da Contratto allegato n° 17 della relazione di stima del Geom Ponzano) rinnovabile ogni quattro anni. Pertanto la locazione (decorrente dal 2009) con l'ultimo rinnovo del 31/05/2013 scadrà il 31/05/2017

* * * * *

3) Regolarità edilizia di entrambi i lotti : si rinvia a quanto riportato nella relazione di stima del geom. Antonio Ponzano.

* * * * *

4) Classe energetica di entrambi i lotti: si rinvia a quanto riportato nella relazione di stima del geom. Antonio Ponzano.
5) Per maggiori informazioni sugli immobili e per visionarli contattare il Custode Giudiziario So.Ve.Mo. srl con sede in Corso Europa 139 tel. 010/5299253, genova@sovemo.com.

* * * * *

6) 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.

* * * * *

7) Il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.

Genova, li 9 maggio 2017

Il professionista delegato
(dott. Walter Pernthaler)

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
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 professionista delegato alla vendita dott. Walter Pernthaler, sito in Genova, via Ilva 4/2, tel 010.860.99.23, fax 010.860.99.26, entro le ore 12:30 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse previo appuntamento telefonico al numero sopra indicato. 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, il giorno e l'ora di presentazione. Inoltre, il delegato annoterà sulla busta il proprio nome e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. Copia della busta verrà consegnata a chi presenta l'offerta. Sull'offerta deve essere apposta una marca da bollo da euro 16,00.
2) L'offerta pero ogni singolo lotto dovrà essere redatta in base alle seguenti indicazioni:
   a) 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 non più vecchio di 30 gg e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante (atto di nomina) o al soggetto firmatario dell'offerta (procura).
   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, solo da procuratori legali, ai sensi dell'art. 579 c 3 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.; le offerte valide inferiori al prezzo di vendita saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.
   h) L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio in uno dei Comuni all'interno della Circoscrizione 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.
l) Per comodità si allega fac-simile di offerta irrevocabile d'acquisto.

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 RGE nr. 53/2016", 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 RGE nr. 53/2016", 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 di ulteriori offerte e se la busta è la sola presentata per il lotto e contiene un'offerta valida, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.
6) In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base d'asta 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 (vedasi data e ora annotata sulla busta). In nessun caso verranno prese in considerazioni offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
7) Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta, così come se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita 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.
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 e anticipazioni delle spese 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 indicato dal delegato 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 cura e a spese della procedura.
3) Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.
4) La metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale Saranno poste a carico dell'aggiudicatario/assegnatario così come previsto dall'art. 2 numero 7 del D.M. 227/2015. Saranno invece poste a c arico della procedura i compensi spettanti e le spese sostenute per la eventuale fase di rilascio dell'immobile.
5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6) 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, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito www.astegiudiziarie.it, a cura del professionista delegato.
3) Pubblicazione, per estratto, sui siti "CAMBIO CASA.IT", "GENOVA OGGI NOTIZIE", e sui siti gestiti dalla A. Manzoni & C. S.p.a. www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del professionista delegato.
4) Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Genova, li 9 maggio 2017

Il professionista delegato
Dott. Walter Pernthaler

TRIBUNALE DI GENOVA
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 53/2016 Bollo € 16,00

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

(ai sensi dell'art. 571 c.p.c.)

Il/la sottoscritto/a _____nato/a a _____

il _____ codice fiscale _____ residente a _____

in _____ n. civ _____ tel. _____

stato civile _____ in regime di _____ dei beni

con _____ nato/a_____ il _____

codice fiscale _____

CHIEDE

di partecipare alla vendita dei beni di cui alla procedura indicata in epigrafe che si espleterà il giorno __29/06/2017__alle ore _16:30_ presso il Tribunale di Genova Piazza Portoria n. 1 terzo piano aula n. 44 (se disponibile) o altra aula presso lo stesso Tribunale.

OFFRE

la somma di Euro _____/____ (_____/_____)

per l'acquisto di ☐ LOTTO 2 – Immobile sito in Genova, via Oliva civ. 2A int. 21

☐ LOTTO 3 – Immobile sito in Genova, via Magretti civ. 21 int. 11

entrambi oggetto della procedura esecutiva RGE 53/2016 del Tribunale di Genova,

a tal fine deposita unitamente alla presente istanza:

- Copia fotostatica del proprio documento d'identità e del proprio codice fiscale;
- Assegno circolare NT n. _____della Banca _____ intestato a "Esecuzione Immobiliare 53/2016" a titolo di deposito cauzionale pari a € _____ come indicato nell'avviso di vendita;
- Assegno circolare NT n. _____della Banca _____ intestato a "Esecuzione Immobiliare 53/2016" a titolo di fondo spese pari a € _____ come indicato nell'avviso di vendita;

DICHIARA

- di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- di essere / non essere in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizione di legge per avvalersi dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa" e quindi volersi/non volersi avvalere di tali benefici;

Genova, li _____ In fede
(firma leggibile)

Allegati: c.s.