

TRIBUNALE DI GENOVA
AVVISO DI VENDITA
(Procedura esecutiva immobiliare n°70/14+721/15)

L'Avv. Andrea Bach con Studio in Genova, Via XXV Aprile 4/5, (tel. 347-2103679 – mail andrea.bach@hotmail.it) delegato dal Giudice dell'esecuzione ex art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **11 ottobre 2017 alle ore 14,00** presso il Tribunale di Genova, Piano III° Aula n.44, si terrà la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento in Comune di Genova – Via Enrico Porro civico n. 5, interno 2, scala A, posto al piano rialzato con annessa cantina composto da corridoio, tre camere, cucina e bagno. L'immobile risulta descritto al Catasto Fabbricati di Genova – Sez. SAM – Foglio 38 – Mappale 38, Subalterno 51, Z.c. 3, Categoria A/4, Classe 4, vani 3,5 piano T, rendita Euro 253,06 (l'appartamento); Subalterno 72, Z.c. 3, Categoria C/2, Classe 5, mq.5, piano S1, rendita Euro 26,86 (la cantina).

STATO OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE: Euro 42.200,00 =.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- L'offerta deve essere presentata in busta chiusa, senza alcuna indicazione all'esterno della stessa, anche da soggetto diverso dall'offerente, presso lo Studio del delegato entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'apertura delle buste previa comunicazione al delegato telefonando al n. tel. 347-2103679. All'esterno della busta sono annotati, a cura del delegato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis, la data fissata per l'esame delle offerte stesse nonché la data e l'ora in cui l'offerta viene presentata.
- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita. 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 ex Art. 579 c.p.c., offerta di acquisto redatta in carta da bollo e riportante:

- le generalità dell'offerente (con allegata fotocopia di documento d'identità valido), il codice fiscale (con allegata fotocopia), lo stato civile ed il regime patrimoniale con l'indicazione delle generalità del coniuge; se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare (con allegato provvedimento del giudice); se l'offerente è legale rappresentante di altro soggetto l'indicazione della sede o residenza dello stesso (con allegato certificato del registro delle imprese o delle persone giuridiche attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza o l'originale o la copia autentica della procura); se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, l'indicazione della cittadinanza (con allegato certificato) e della residenza in Italia (con allegato certificato) al fine della verifica di una eventuale rilevanza della condizione di reciprocità.
 - l'indicazione dei lotti e i dati identificativi degli immobili per cui l'offerta è proposta;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;
 - l'indicazione, unitamente al relativo deposito, della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e delle spese presunte pari al 15% del prezzo offerto con separati assegni circolari intestati a "Trib. Genova proc. es. n. 70/14".
- L'eventuale residuo del fondo spese presunte sarà restituito all'aggiudicatario contestualmente alla consegna della copia conforme all'originale del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione e non potrà, in nessun caso, essere imputato quale acconto sul prezzo di aggiudicazione. Qualora, invece, il fondo spese presunte dovesse essere integrato, ciò dovrà avvenire, su richiesta del delegato, e comunque non oltre la data di trascrizione del decreto di trasferimento.
 - L'offerta è irrevocabile ex art. 571 c.p.c

MODALITA' DI VENDITA

Gli offerenti sono tenuti a presentarsi nel giorno e nell'ora fissate per la deliberazione sulle offerte:

- se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita nell'ipotesi in cui non siano state presentate altre offerte soltanto se

ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sia stata presentata istanza di assegnazione ex Art. 588 c.p.c. pari al prezzo base stabilito nel presente avviso.

- In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta ed in tal caso il bene sarà senz'altro aggiudicato all'offerente del prezzo più alto.
- In caso di gara sarà necessario effettuare un rilancio minimo di Euro 1.000,00.
- Nel caso in cui pervengano più offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.
- Nel caso ricorrano le condizioni di cui all'Art.503 c.p.c. e venga disposto l'incanto, l'offerente è tenuto a parteciparvi, pena la perdita di un decimo della cauzione ex Art.580 c.p.c.. Disposto l'incanto, potranno partecipare all'asta anche nuovi offerenti, purchè depositino apposita istanza presso l'ufficio del professionista delegato entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la vendita con incanto, allegando gli assegni per cauzione e spese nelle percentuali di cui sopra calcolate sul prezzo base. Avvenuto l'incanto, entro il termine di dieci giorni possono essere presentate altre offerte purchè superiori di almeno un quinto rispetto al prezzo raggiunto con la vendita all'incanto.
- L'aggiudicatario è tenuto a versare il saldo prezzo entro sessanta giorni dall'aggiudicazione - con eventuale allegazione di domanda di agevolazioni fiscali prima casa in carta da bollo - con le seguenti modalità: ai sensi dell'Art.41, comma 5 del D.Lgs. n.385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore espropriato, purchè entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese previo conteggio fornito dall'Istituto di credito. L'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà ai sensi dell'Art.41, comma 4 del D.Lgs. n.385/93, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese che verrà immediatamente quantificato e comunicato da parte del delegato; l'eventuale eccedenza del saldo prezzo dovrà essere versata al delegato a mezzo assegno circolare intestato a "Trib. Genova proc. es. n. 70/14".
- In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione depositata sarà incamerata a favore della procedura esecutiva a titolo di multa, mentre se il prezzo del bene posto di nuovo in vendita risulterà di importo minore a

quello offerto dall'aggiudicatario inadempiente il medesimo sarà tenuto altresì al pagamento della differenza.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 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, 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 o presenza di difformità, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'offerente ha comunque l'onere di consultare la perizia di stima alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Nel caso in cui l'immobile sia stato realizzato in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli Art. 40 comma VI° della legge n.47/1985 e Art.46 comma V° del DPR n 380/2001 purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.
- 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 opponibile alla procedura esecutiva, ed è eseguito a cura del custode anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento.
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita, non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' LEGALE

- Il presente avviso sarà reso pubblico nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. e secondo quanto stabilito nell'ordinanza di vendita, per cui lo stesso sarà pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza di presentazione delle offerte mediante inserzione, unitamente alla perizia di stima, sui seguenti siti: www.astegiudiziarie.it., Genova Oggi Notizie.it, Cambio Casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, e www.genova.repubblica.it, e, se prima della scadenza del predetto termine risulterà operativo, anche sul "Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia".

Per quanto non previsto nel presente avviso si fa espresso rinvio alle norme di legge in materia.

Il sottoscritto Avvocato precisa inoltre che tutte le attività che a norma degli Artt. 576 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso il suo Studio.

Si precisa che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Per informazioni e per concordare la visita dell'immobile contattare il custode So.ve.mo. Immobiliare al tel n. 010-5299253 o su www.sovemo.com. o all'indirizzo mail immobiliare@sovemo.com.

(Avv. Andrea Bach)