

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione N. 286/2015 Reg. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Dott. Alessandro Corsi, Notaio delegato alla vendita nella procedura in epigrafe, con studio in Genova, Via G. D'Annunzio 2/21 scala D,

- Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova Dott.ssa Paola Zampieri in data 12 aprile 2016 ai sensi dell'art. 569 e art.591 *bis* c.p.c.;
- Letta la relazione di stima dell'esperto incaricato Geometra Luigi Possenti che ha valutato la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto del procedimento di espropriazione forzata Euro 490.000,00= (quattrocentonovantamila/00);
- Ritenuto che l'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola Zampieri dispose, con il medesimo provvedimento di delega di cui sopra, che il prezzo base per la vendita venisse fissato in Euro 490.000,00 (quattrocentonovantamila/00);
- Stante il fallimento del primo esperimento di vendita andato deserto, si è proceduto con il secondo con prezzo ribassato del 25% e pertanto pari ad euro 367.500,00 (trecentosessantasettemilacinquecento/00);
- Stante ancora il fallimento del secondo esperimento di vendita andato deserto, si è proceduto con il terzo, con prezzo ulteriormente ribassato del 25% e pertanto pari ad euro 275.625,00 (duecentosettantacinquemilaseicentoventicinque/00), anch'esso andato deserto;
- Si è proceduto pertanto con il quarto tentativo di vendita con prezzo ancora ribassato del 25% e pertanto pari ad euro 206.719,00 (duecentoseimilasettecentodiciannove/00) anch'esso andato deserto;
- Si procede quindi con il quinto esperimento di vendita con prezzo ulteriormente ribassato del 25% , così come disposto dal G.E. con provvedimento del 5 luglio 2017, e pertanto con una base d'asta pari ad Euro 155.040,00 (centocinquantacinquemilaquaranta/00)

AVVISA

che il giorno **14/11/2017 alle ore 14.30**, presso l'aula 44, piano III del Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, sarà posto in **vendita senza incanto** il seguente immobile:

LOTTO UNICO: Comune di Genova - zona Cornigliano - **piena proprietà dell'ufficio** facente parte dell'edificio sito in Via Passo Buole civico n. 5 distinto con il numero interno A, posto al piano primo, composto prevalentemente da due zone open space in grado di ospitare numerose postazioni di lavoro, una sala riunioni, una sala prove, due zone archivio/deposito, una zona ufficio "privata", una cucina, un antibagno con due servizi igienici di cui uno attrezzato per i soggetti diversamente abili, per una superficie lorda commerciale di circa mq. 355,00.

E' di pertinenza dell'ufficio **un cortile** di circa mq. 115 che può ospitare 4 o 5 autoveicoli L'ufficio confina con muri di perimetro su Via Passo Buole, con vano scala del civico 5, con altra porzione immobiliare di proprietà del debitore avente accesso dal civico 3 e contraddistinta dal subalterno 84 dello stesso mappale.

Il cortile confina con area di proprietà ENEL o aventi causa, con Via Tea Benedetti (già Via Greto di Cornigliano), con porzione immobiliare sita al piano terra di proprietà "Leaseimpresa" o aventi causa.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati: Sez. COR, foglio 78, mapp. 1114, sub. 83, z.c. 1A, cat. A/10, classe 2, consistenza vani 15,5, superficie catastale mq. 376, R.C. Euro 3.562,26.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile, come indicato nella relazione di stima alla quale espressamente si rimanda, risulta libero.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'abitabilità, nonché la descrizione dettagliata del bene, si rimanda alla relazione di stima di cui sopra, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggi notizie.it nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, che **deve** essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi ed ulteriori vincoli a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso. A riguardo si segnala sin da ora che sussistono irregolarità, e che l'immobile è dotato di ACE n. 46548 del 08/11/13

Prezzo base: LOTTO UNICO Euro 155.040,00 (centocinquantacinquemilaquaranta/00).

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di euro 155.040,00

Le offerte valide inferiori al prezzo base (quindi inferiori in misura non superiore ad un quarto) saranno tenute in considerazione solo se non si riterrà che ad una vendita successiva si possa ottenere un prezzo superiore.

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Notaio Delegato in Genova, Via G. D'Annunzio 2/12 scala D – telefono 010 565707 – entro le ore 12,30 del giorno lavorativo precedente la vendita, pena l'inefficacia delle offerte medesime.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare la piena proprietà dell'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.**)

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una persona giuridica indicare denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico, allegando visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta. Gli Avvocati possono formulare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dello stesso art. 579 c.p.c.

Se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: all'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 delle condizioni di reciprocità

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

- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'attestato di certificazione energetica;

- e) copia di un valido documento d'identità dell'offerente (fronte-retro) e del codice fiscale.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova R.E. 286/15", per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Genova R.E. 286/15", pari al **15% del prezzo offerto** a titolo di fondo spese presunte, salvo conguaglio.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile.

Tutti gli oneri fiscali e ogni altra spesa sono posti a carico dell'aggiudicatario, ad esclusione delle spese accessorie per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli nei pubblici registri che saranno poste a carico della procedura.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e pertanto nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad alcuna agenzia immobiliare.

Per la visita degli immobili e per ogni ulteriore informazione contattare il Notaio, nominato anche Custode, al n. 010/565707.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono

regolate dalle “Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate”, allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Il Professionista Delegato
Notaio Alessandro Corsi

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Quanto alla vendita senza incanto:

- 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 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, che, se esistenti, saranno cancellate a spese della Procedura.
- 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 Delegato/Custode Giudiziario anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, se questi non lo esenta.
- Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:30 del giorno feriale precedente la data della vendita escluso il sabato. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato o del G.E. e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.
- **L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. 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.** Qualora 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 versate a titolo di

cauzione inoltre se il prezzo ricavato dalla nuova vendita dovesse risultare inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

- L'offerta di ammontare pari o superiore al prezzo base è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (le offerte inferiori di oltre un quarto non saranno considerate valide), il professionista delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.

- Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non potesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non vi fosse seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, verrà disposta la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, sarà disposta la vendita in favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi 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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

PUBBLICITÀ LEGALE

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

a) Pubblici avvisi ai sensi dell'art. 570 c.p.c..

b) Inserimento sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it e www.genovaoggi notizie.it stabiliti nell'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

c) Inserimento sul portale delle vendite pubbliche tenuto dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>)

Il testo dell'inserzione su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni a disposizione del delegato e dovrà contenere, in particolare, ubicazione e tipologia del bene, superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, nome del giudice e numero della procedura.

Il custode, il delegato alla vendita o il creditore più diligente sono autorizzati, con spese a

carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita sul portone dell'edificio ove è sita l'unità immobiliare in vendita, e a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.