

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare n. 925/2015

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'avv. Massimo Bianchi, nella qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura in epigrafe, con studio in Genova, Via XX Settembre 40/9,

- Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova in data 21/09/2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- Vista la relazione di stima dell'esperto incaricato Geom. Rocco Attinà del 17/03/2016 e sua integrazione del 05/08/2016;
- Visto che con il provvedimento del Tribunale di Genova del 21/09/2016, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il Delegato provveda alla sola vendita senza incanto;
- Premesso che con il predetto provvedimento è stato nominato custode dell'immobile SOVEMO s.r.l.;

AVVISA

Che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto del seguente immobile:

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'appartamento sito all'interno 9 del civico 5 di Piazza Santa Maria, in Comune di Genova (GE), avente carattere abitativo, situato al secondo piano rispetto al portone, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e poggiolo con veranda.

Caratteristiche della zona: periferica residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie lorda appartamento: 83 mq circa, superficie lorda poggiolo: mq 1.

DATI CATASTALI:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati: Sezione GED – foglio 35 – particella 2565 – Sub 3, Zona cens. 1 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza vani 5 – Rendita Catastale € 606,84.

CONFINI

L'appartamento confina: Nord-Est: appartamento int. 10; Sud-Est: vano scala; Sud-Ovest: muro perimetrale su distacco; Nord-Ovest: muro perimetrale su distacco; Sopra: appartamento interno 11; Sotto: appartamento interno 7.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'interno dell'immobile risiede l'esecutato con la famiglia.

REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate è conforme allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di un diverso posizionamento della porta di ingresso della camera adiacente l'ingresso e il vano scale, inoltre non è riportata la veranda realizzata sul poggiolo in vetro e alluminio.

REGOLARITA' EDILIZIA

Presso il Comune di Genova è depositato il progetto n. 21863 del 17/08/1959 Prot. LL.PP., approvato in data 13/11/1959 al n. 3750. La casa è stata dichiarata abitabile in data 27/12/1961 al n. 3293.

Dal raffronto tra la planimetria di progetto depositata presso il Comune di Genova e lo stato dei luoghi sono state rilevate alcune difformità, segnalate nella sezione precedente "regolarità catastale" e meglio indicate nella perizia di stima Geom. Rocco Attinà.

PREZZO BASE

LOTTO A: € 55.440,00 (cinquantacinquemilaquattrocentoquaranta/00).

Il prezzo di vendita è quello indicato in perizia, ribassato a norma di legge del 25% come previsto nel provvedimento del Tribunale del 21/09/16;

Si specifica che non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto a tale prezzo e che le offerte valide inferiori a tale prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e qualora il delegato ritenga che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

Le offerte pervenute verranno esaminate presso il Tribunale di Genova, piano III, aula 46, il giorno 20 aprile 2017 alle ore 16.00.

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 € 1.000,00 (mille/00).

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico al n. 010/814603, in busta chiusa presso lo Studio del Delegato, Avv. Massimo Bianchi sito in Genova, Via XX Settembre 40/9, dal 10/03/2017 al 18/04/2017 dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.30 alle ore 18.00 e comunque entro le ore 12.00 di mercoledì 19 aprile 2017.

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri stessi (ex. art. 579 c.p.c.). I procuratori legali possono formulare offerte anche in nome e per conto di persona da nominare, ai sensi dello stesso art. 579 c.p.c..

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- copia di un documento di identità dell'offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 925/2015", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare n. 925/2015" a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.

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

Tutti gli oneri fiscali e ogni altra spesa, ivi comprese quelle accessorie per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni nei pubblici registri, sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso la cancelleria del Tribunale ovvero presso lo Studio dell'Avv. Massimo Bianchi, sito in Genova XX Settembre 40/9, tel. 010/814603 il mattino dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita e dell'eventuale incanto sono regolate dalle "disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate al presente avviso di vendita.

Genova, lì 02 marzo 2017.

Avv . Massimo Bianchi

TRIBUNALE DI GENOVA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

CONDIZIONI DELLA 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, nè 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 non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili 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 dell'aggiudicatario. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico al n. 010/814603, in busta chiusa presso lo Studio del Delegato, Avv. Massimo Bianchi, sito in Genova, Via XX Settembre 40/9 entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse. Il professionista delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione, il nome dello stesso professionista delegato, del Giudice

dell'Esecuzione e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

2 L'offerta, in regola con il bollo vigente, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita) e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato, con il recapito telefonico. Le offerte possono essere presentate 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. Se l'offerente è coniugato e 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 previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- copia di un documento di identità dell'offerente.

3. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 925/2015", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 925/2015" a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio, dell'importo pari al 15 % del prezzo offerto.

4. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione

di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato e, nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di 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 della condizione di reciprocità.

5. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.. E' fatto obbligo agli offerenti di presentarsi alla data e all'ora fissate per la deliberazione sulle offerte.

6. In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Pertanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. 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 dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176, 177 disp. att. c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
2. Inserimento sui siti Internet: cambiocasa.it, astegiudiziarie.it, genovaoggiotizie.it, immobiliare.it, entitribunali.it, genova.repubblica.it, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito a cura e spese del creditore procedente;

Il testo della inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

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 ad effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

Come da disposizione del Giudice dell'Esecuzione, si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere versato ad agenzie immobiliari.