TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 225/2016

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. ROBERTO BONINO**

Professionista delegato alla vendita Custode autorizzato ex art. 534 C.P.C.: **Dr.ssa SANDRA SOLARI**

con studio in Chiavari, Via San Giovanni 4, II piano – tel. 0185321930 e fax 0185305598 email sandra.solari@studiorcp.it - pec: sandra.solari@pec.studiorcp.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (III avviso)

La sottoscritta Dr.ssa Sandra Solari, professionista delegata nella procedura in epigrafe,

- visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita pronunziata sensi dell'art. 591-bis C.P.C. dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Bonino in data 06 dicembre 2016 successivamente confermato in data 03 ottobre 2017;
- visto l'esito negativo delle precedenti vendite;

AVVISA

che il giorno **giovedì 21 dicembre 2017 alle ore 15,00**, 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[1]: *Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rapallo (GE) Galleria Raggio 3/9, posto al terzo piano, composto da un vano, ingresso, cucinino e bagno, superficie lorda commerciale mq. 33,30, superficie utile netta mq. 27,75.*

Identificato al catasto fabbricati NCEU Comune di Rapallo (GE) foglio 37 mappale 79 subalterno 20, categoria A/3, classe 7, superficie catastale mq. 29, composto da 3 vani, posto al piano 3 - rendita: Euro 666,23.

Coerenze: a nord appartamento interno 10 e corridoio condominiale, ad est interno 10 dello stesso civico 85, a sud appartamento interno 11 del civico 7, ad ovest cavedio e vano scala condominiali.

Stato di occupazione: libero

Attestato di prestazione energetica n. 34810 rilasciato il 04/08/2016 dal Geom. Fabio Bruzzone.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale: sono segnalate difformità relativamente alla conformità tra le opere edilizie realizzate rispetto a quelle in progetto, mentre lo stato attuale dell'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria depositata.

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.

LOTTO UNICO prezzo base € 64.500,00 (sessantaquattromilacinquecento/00)
rilancio minimo € 2.000,00 (duemila/00).

Le offerte di acquisto redatte in bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa sulla quale dovranno essere indicati il nome di chi materialmente deposita l'offerta, il nome del Giudice dell'esecuzione e il nome del professionista delegato, la data della vendita, dal lunedì al venerdì (ore 9,00 - 12,00) previo appuntamento telefonico e comunque entro le ore 12,00 di mercoledì 20 dicembre 2017, presso lo studio della professionista delegata, in Chiavari, Via San Giovanni 4, II piano. Nessun'altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

[1] Descrizione e dati tratti dalla perizia dell'Arch. Enrico Pozzolini

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 a procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se 1'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, delle modalità e del termine di pagamento (che non potrà essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione) ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati e dell'attestato di prestazione energetica;
e) l'espressa richiesta dell'applicazione delle agevolazioni spettanti per legge;
f) la firma dell'offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità;
- un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 225/2016", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario, entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà altresì versare a mani della procedura un fondo a copertura oneri tributari e ogni altra spesa, compresa quella relativa all'attività del professionista di cui al DM 313/1999, posti a suo carico. Tale fondo spese è stabilito sin d'ora nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, fermo restando il potere del delegato di richiedere all'aggiudicatario eventuali integrazioni se dovute.

In caso di mancato versamento delle somme dovute nel termine previsto, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

I termini come sopra indicati devono intendersi perentori e non soggetti a sospensione feriale.

<u>Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base e le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.</u>

<u>Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.</u>

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse; le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal delegato presso lo studio del professionista delegato.

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 delegata presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (art. 591 C.P.C.).
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Le condizioni generali e le modalità di vendita nonché le forme di pubblicità sono anche regolate dalle disposizioni allegate che debbono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso.
Chiavari, lì 23 ottobre 2017

La Professionista Delegata
dr.ssa Sandra Solari

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.

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.

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 e non di contratto di vendita è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 37/08 GU. 61 12.03.2008.

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 presso lo studio del delegato 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 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.
In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
Si precisa che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte nel termine di previsto, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

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 o se non è prestata cauzione nella misura indicata o se è inferiore al prezzo stabilito di oltre un quarto. Le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, se inferiore si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente qualora 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.
Ai sensi dell'art. 573 C.P.C., in caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente. 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 dal presente avviso. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di aggiudicazione in seguito di gara, il termine per il deposito del saldo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
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 in cui la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile verrà aggiudicato al miglior offerente, da valutarsi ai sensi dell'art. 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.
Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

PUBBLICITA' DELLE VENDITE

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

1) inserimento dell'avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle vendite pubbliche ";

2) pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Secolo XIX", nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla data fissata per la vendita;
3) pubblicazione, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, genova.ogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it , www.genova.repubblica.it