

TRIBUNALE DI GENOVA
AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 86/2016+152/2017

2° ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avvocato Laura Drakulic C.F. DRKLRA71L56C621C con studio in Chiavari, Via Nino Bixio 19/24, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Dott. Franco Davini al compimento delle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Genova n. 86/2016 + 152/2017 R.G.E.** promossa da

-creditore precedente-

contro

-debitore esecutato-

-

AVVISA

che il giorno **24 gennaio 2018 alle ore 16.00 presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Piano 3° Aula 44** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili infra meglio descritti, siti in Comune di Lavagna (GE) Salita San Rocco civ. 9 piani seminterrato, terra, primo, secondo intestati a: -----
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNO IN COMUNE DI LAVAGNA (GE)

Appartamento sito in Comune di Lavagna, Salita San Rocco civico 9, Piano S1 -T, interno A, oltre cantina annessa e posto auto.

Identificati al catasto fabbricati del Comune di Lavagna come segue:

Appartamento: Sezione Urbana unica, Foglio 1, particella 1993 Subalterno 1 categoria A/3 classe 5 consistenza 4,0 vani, superficie catastale 85 mq e 107 mq compreso aree esterne, rendita Euro 413,37.

Cantina: Sezione Urbana unica, Foglio 1, particella 1993 Subalterno 11, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq. Rendita 36,72

Posto auto: Foglio 1, particella 1993, subalterno 5

Regolarità edilizia e decreto di abitabilità: Si rinvia alla perizia

Vincoli: Si rinvia alla perizia

Stato di possesso: occupato in forza di contratto di locazione non registrato

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO: Euro 255.000,00

Rilancio in caso di gara: Euro 2.000,00

Non saranno accolte offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

LOTTO TRE IN COMUNE DI LAVAGNA (GE)

Appartamento sito in Comune di Lavagna, Salita San Rocco civico 9, Piano T-1-2, interno C, oltre posto auto.

Identificati al catasto fabbricati del Comune di Lavagna come segue:

Appartamento: Sezione Urbana unica, Foglio 1, particella 1993 Subalterno 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,0 vani, superficie catastale 112 mq e 133 mq compreso aree esterne, rendita Euro 619,75.

Posto auto: Foglio 1, particella 1993, subalterno 7

Regolarità edilizia e decreto di abitabilità: Si rinvia alla perizia

Vincoli: Si rinvia alla perizia

Stato di possesso: libero

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO: Euro 308.250,00

Rilancio in caso di gara: Euro 2.000,00

Non saranno accolte offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto incaricato Dott. Ing. Armando Casamassima consultabile sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" oltre che sul sito internet www.astegiudiziarie.it alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica edilizia catastale dell'immobile, secondo le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, che si richiamano integralmente.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita, è stato nominato SOVEMO S.r.l. Istituto di Vendite Giudiziarie Tribunale di Genova, C.so Europa n. 139 -16121 Genova (tel. 010 5299253 – fax 010 9998695 – e mail genova@sovemo.com; pec. sovemoge@legalmail.it)

Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avvocato Laura Drakulic, in Chiavari Via Nino Bixio 19/24 previo appuntamento telefonico (tel n. 0185 324504 –324330 –3473733805) **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.** Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna 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.

2) **l'offerta –redatta in bollo da € 16,00- deve contenere:**

a. il cognome, il nome, il luogo, 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). L'offerta per persona da nominare può essere formulata ai sensi dell'art. 579 c.p.c. 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 l'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 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

d. l'indicazione del prezzo offerto;

e. il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione.

NOTA BENE:

-L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita l'offerta è senz'altro accolta. Qualora il prezzo sia inferiore a tale valore in misura non superiore a un quarto, il GE può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) **all'offerta dovrà essere allegata** una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché due assegni BANCARI circolari non trasferibili intestati a "Es. imm. R.G.E. 86/2016 +152/2017 Tribunale di Genova", uno di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione e l'altro pari al 15 per cento sempre del prezzo offerto, per spese presunte (fermo restando il potere del cancelliere o del delegato di richiedere eventuali integrazioni, in caso di definitiva determinazione del costo fiscale: in quest'ultimo caso, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo delle spese entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo); ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**, salvo che il Giudice ordini l'incanto. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso; in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577. In caso di pluralità di offerte valide, il Giudice invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice 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. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

7) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario comunque non superiore a **60 giorni**;

8) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Si rende inoltre noto che:

- gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale: in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nel presente avviso (articolo 591 bis co. 3);
- **il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione deve essere versato ad Agenzie Immobiliari;**
- per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le disposizioni di legge vigenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA :

A) l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti internet www.astegiudiziarie.it ; www.cambiocasa.it ; genova.oggi.notizie.it e [siti gestiti dalla A. Manzoni & C. s.p.a. \(www.immobiliare.it ; www.entitribunali.it ; www.genova.repubblica.it\)](http://siti_gestiti_dalla_A_Manzoni_C_s.p.a._(www.immobiliare.it)_www.entitribunali.it_www.genova.repubblica.it) da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

B) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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.

C) 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.

D) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.

F) L'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

G) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul portale del Ministero e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

H) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

I) Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

J) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed 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.

K) Trattandosi di vendita giudiziale e non di contratto di vendita, non è allegata certificazione prevista dal D.L.vo 19 Agosto 2005, n. 192, come modificato dall'art. 6 D.L. 4 Giugno 2013, n. 63, convertito in Legge 3 Agosto 2013, n. 90 e parimenti, trattandosi di trasferimento forzato è espressamente esclusa la garanzia di cui all'art. 13

D.M. 37/08 GU 61 12.03.2008; nondimeno l'aggiudicatario potrà provvedere a sue spese all'acquisizione della certificazione indicata, avvalendosi di un professionista di fiducia o eventualmente dello stimatore già nominato nell'ambito della procedura, nelle more tra il decreto di aggiudicazione ed il termine per il versamento del saldo prezzo.

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

M) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal delegato Avvocato Laura Drakulic presso il proprio studio in Chiavari Via Nino Bixio 19/24 previo appuntamento telefonico (tel n. 0185 324504 – 324330– 3473733805).

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

a) Salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato (entro il termine indicato nell'offerta nel caso di vendita senza incanto comunque **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, mediante bonifico su c/c intestato alla procedura di cui verranno fornite le coordinate; si segnala che **il termine indicato non è soggetto a sospensione feriale e che è un termine perentorio non soggetto a proroga**;

b) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, 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 sub lettera a); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare in cancelleria 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, quinto comma, D.L.vo 1° Settembre 1993, n. 385 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia);

c) 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 che saranno indicate dal professionista delegato mediante versamento su 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". 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;

d) **sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse dovute sull'atto di trasferimento** (imposte di registro o IVA ipotecaria e catastale, imposta di bollo sul decreto di trasferimento, diritti di conservatoria e spese di voltura), nonché i compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; si precisa al riguardo **che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine di 60 giorni sopra indicato, il decreto di aggiudicazione potrà essere revocato** ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

Pubblicità

Dell'avviso di vendita senza incanto sarà data pubblica notizia, mediante:

- affissione per almeno tre giorni consecutivi e almeno 45 giorni prima, all'Albo del Tribunale di Genova;
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita e delega e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" e sui siti internet www.astegiudiziarie.it ; cambiocasa.it ; genova.oggi.notizie.it e siti gestiti dalla A. Manzoni & C. s.p.a. (www.immobiliare.it ; www.entitribunali.it ; www.genova.repubblica.it)

Chiavari-Genova, 10 novembre 2017

Il Professionista delegato

Avv. Laura Drakulic