



DOTT. FEDERICO CASAGRANDE
Via Corsica 2/17 – 16128 Genova
Tel 010.3626530

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 436/2016
GIUDICE DOTT. DANIELE BIANCHI

III° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Vista l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice, Dott. Daniele Bianchi, nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E 436/2016 pendente nanti il Tribunale di Genova, il sottoscritto **DOTT. FEDERICO CASAGRANDE**, professionista delegato alla vendita nel procedimento in epigrafe, giusto provvedimento di delega in data 5 aprile 2017 dell' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi

AVVISA

che il giorno **24 gennaio 2018 alle ore 14.30** nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia), aula 46 piano III, sarà posto in vendita senza incanto il seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Davagna (GE), Via Serrato 7, unità a pseudo-schiera monofamiliare, composto di otto vani e mezzo catastali.

DATI CATASTALI

Immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Genova (GE), Sezione Urbana GED, Foglio 40, mappale 175, subalterno 3, categoria catastale A/3, classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale € 548,74.

PREZZO BASE: €53.566,00 (CINQUANTATREMILACINQUECENTOESSANTASEI/00 EURO)

PREZZO MINIMO: €40.175,00 (QUARANTAMILACENTOSETTANTACINQUE/00 EURO)

CAUZIONE = 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 436/2016", assegno da allegarsi all'offerta.

DEPOSITO SPESE PRESUNTE = 15% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 436/2016", assegno da allegarsi all'offerta.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile risulta dotato di certificato energetico.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Patrizia Menta, che si intende

parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per quanto attiene l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto della vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

La relazione di stima è disponibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.genova.ogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it e www.genova.repubblica.it e, se sarà operativo al momento della vendita sul "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia nonché presso lo studio del Professionista delegato alla vendita.

La custodia dell'immobile è affidata a **SOVEMO S.R.L.**, con sede in Corso Europa 139 - 16121 Genova – Tel: 010.5299253, Fax 010.5299252, E-mail: immobiliare@sovemo.com, cui rivolgersi per visionare l'immobile ed ottenere ulteriori informazioni.

DISPONE CHE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, presso lo Studio del Delegato, previo appuntamento telefonico, i cui riferimenti sono indicati in calce (se il giorno antecedente la vendita cade di domenica il termine è di diritto anticipato al venerdì precedente).

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c..

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. con rilanci il cui ammontare minimo è fissato in **€ 2.000,00 (Duemila/00 euro)**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo non oltre **60 GIORNI** dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere le somme versate a titolo di cauzione, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

Si segnala che il **Tribunale NON si avvale di mediatori** e, di conseguenza, **nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.**

Per le modalità di presentazione dell'offerta, le condizioni di vendita e le pubblicità, l'offerente dovrà altresì prendere visione delle "*Disposizioni Generali in materia di vendite Immobiliari*" allegate, quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Per informazioni rivolgersi:

- **DOTT. FEDERICO CASAGRANDE** – Via Corsica 2/17 - 16128 Genova – Tel: 010.3626530,
E-mail: f.casagrande@studiorcg.it

Tribunale di Genova
DISPOSIZIONI GENERALI
IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Delegato, Dott. Federico Casagrande, Via Corsica 2/17, previo appuntamento telefonico allo 010/3626530, entro le ore 13.00 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse.
Tutti, tranne il debitore, possono presentare offerte di acquisto.
Il Professionista delegato provvederà ad annotare sulla busta il nome di chi effettua materialmente il deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome dello stesso professionista delegato e la data in cui si procederà all'esame delle offerte, e le altre indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.
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.
Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.
2. L'offerta, redatta in bollo € 16,00, dovrà contenere:
 - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con l'indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 minorenni, 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;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma 2 e 3 c.p.c, come modificato dal DL 83/2015 convertito in Legge 132/2015 nel caso in cui le offerte siano pari o superiori al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta. Non saranno considerate valide le offerte inferiori di un quarto rispetto al prezzo base della vendita. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita, se non vi siano altre offerte e se ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore e non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c..
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale, dell'avviso integrale di vendita e del certificato di prestazione energetica;
 - e) l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali.
3. Per ciascun offerente dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido;
 - a) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 436/2016", per un importo pari al 10 per cento 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;
 - b) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 436/2016" a titolo di anticipazione sulle spese, salvo conguaglio, dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.L'eventuale residuo dell'anticipazione spese di cui sopra sarà restituito all'aggiudicatario contestualmente alla consegna del decreto di trasferimento e non potrà, in alcun modo, essere imputato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
4. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in assenza 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, dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno valida, documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.
5. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc. Si raccomanda agli offerenti di presentarsi alla data e all'ora fissate per la deliberazione sulle offerte. In caso di impossibilità a partecipare gli offerenti potranno essere rappresentati da procuratori muniti di idonea procura notarile.
6. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Qualora si renda

inadempiente nel pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

7. In caso di più offerte, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, alternativamente potrà:
 - a) nel caso di più offerte di valore diverso disporre la vendita a favore del miglior offerente;
 - b) nel caso di più offerte dello stesso valore, disporre la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si fa riferimento all'art 573 cpc.

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, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento d'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 relativi alla procedura esecutiva. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese della procedura.
3. Si precisa che:
 - Il compenso del delegato alla vendita e le spese generali, per la fase del trasferimento sono nella misura del 50% a carico dell'aggiudicatario ex. 2 comma 7 del DM 227/2015;
 - Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. Att. C.c.;
 - Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora in possesso dei requisiti di legge, l'aggiudicatario potrà usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" e relative pertinenze: a tal fine dovrà depositare a mani del Professionista delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità e corredata di copia di documento di identità, di voler fruire di dette agevolazioni.
4. Il provvedimento di liberazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., costituisce titolo esecutivo per il rilascio, fatti salvi i diritti di terzi provvisti di titolo legale ed è eseguito a cura del Custode, anche se successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento e nell'interesse ed a spese, ivi compresi i relativi onorari professionali, dell'aggiudicatario se questi non lo esentano;
5. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

La presente ordinanza di vendita sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 cpc;
2. Inserimento sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.genova.ogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it e www.genova.repubblica.it, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita, come da disposizioni del Tribunale, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
3. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato in ordinanza, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato e a spese del creditore procedente;
4. Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia se sarà operativo al momento della vendita.

Il testo dell'inserzione da pubblicare sui giornali e sui siti Internet è redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e contiene, in particolare, l'ubicazione e la 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.

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