

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Procedura esecutiva n. 393/2014 promossa da CONDOMINIO GENOVA, VIA S. BARTOLOMEO DEL FOSSATO 15

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Simone Sebastiani - Dottore Commercialista - con Studio in Genova, Via Fieschi 1/2, telefono n. 010 5701062, fax n. 010 5451061, e-mail sebastiani@sebastianicommercialisti.it professionista delegato e custode nella procedura esecutiva in epigrafe promossa da CONDOMINIO GENOVA, VIA S. BARTOLOMEO DEL FOSSATO 15

VISTO

il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Bonino, in data 12/04/2016 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati avrà luogo la vendita **senza incanto** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Via S. Bartolomeo del Fossato 15/10 quinto piano composto da ingresso-soggiorno, tinello-cucinino, due camere e bagno.

L'unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U. di Genova:

- Sezione SAM, foglio 39, mappale 379, sub 29, Z.C. 3, Categoria A/4, Classe 3, vani 5,5, R.C. di Euro 340,86.

L'attestato di prestazione energetica relativo all'edificio prevede un valore attuale della prestazione energetica globale di 244.32 kWh /m² anno.

L'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati e dai loro quattro figli.

La perizia estimativa redatta dall'Arch. Lodovico Thellung, redatta in data 03/08/2015, si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul lotto oggetto della vendita.

Gli interessati all'acquisto dell'immobile hanno pertanto l'onere di prendere preliminare visione della citata perizia disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché presso lo Studio del professionista delegato alla vendita.

Prezzo base: Euro 29.109,38 (Euro ventinovemilacentonove/38)

In caso di gara l'aumento minimo dei rilanci viene fissato in Euro 1.000,00 (Euro mille/00).

Le offerte pervenute verranno esaminate il giorno **19/3/2018 alle ore 14:00** presso il Tribunale di Genova, III° Piano, Aula 46.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle “**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**” allegate al presente avviso di vendita.

Genova, 22/1/2018

Il professionista delegato

Dott. Simone Sebastiani

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato Dott. Simone Sebastiani in Genova Via Fieschi 1/2 entro le ore 13.00 del giorno lavorativo (escluso sabato e domenica) precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il professionista delegato provvederà ad annotare all'esterno della busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome (ovvero ragione sociale), luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso l'offerente sia coniugato. 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. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare secondo quanto disposto dall'art. 579 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 di un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. Come disposto dal G.E. qualora vi siano offerte inferiori fino a un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, queste ultime saranno prese in considerazione solo in mancanza di ulteriori offerte e se il professionista delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non deve essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente, nonché
- a) Un assegno circolare non trasferibile intestato a «Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 393/2014», per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - b) Un assegno circolare non trasferibile intestato a «Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 393/2014» a titolo di anticipazione delle spese per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto.
- 4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 3° c. C.P.C.;
- 5) In caso di aggiudicazione, poiché nella procedura esecutiva è stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario – che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41.5 D.Lgs. n. 385/1993 - è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, secondo le seguenti modalità:
- a) nel termine di 45 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare, ai sensi dell'art. 41.4 T.U.B., direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito complessivo per capitale, accessori e spese;
 - b) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo di vendita oltre accessori e spese, al professionista delegato alla vendita dedotta la cauzione già versata, con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ex art. 587 c.p.c.

Ai fini di cui sopra, l'istituto creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, per permettere all'aggiudicatario il suddetto pagamento. In mancanza di tale dichiarazione il pagamento integrale dovrà essere effettuato al professionista delegato, secondo le modalità ordinarie.

- 6) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario (concesso ai sensi dell'art. 38 del D.l. 1/9/1993 n. 385), l'aggiudicatario potrà, ai sensi del citato art. 41 avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato,

così accollandosi in conto prezzo di aggiudicazione, previa idonea dichiarazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato, ed in tale caso dovrà versare all'istituto mutuante, le semestralità scadute, gli interessi, gli accessori, e le spese di procedura, nonché versare sul conto corrente già istituito con la cauzione, l'eventuale differenza ottenuta detraendo dal prezzo di acquisto la prestata cauzione, l'importo corrisposto all'istituto mutuante nonché l'ammontare del residuo capitale accollato. Il G.E., inoltre, potrà disporre in questo caso – con proprio decreto - il versamento della parte di prezzo che occorre per le spese privilegiate di esecuzione e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti (ovvero imputare la versata cauzione, salvo conguaglio) a siffatte finalità.

- 7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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.

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 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 –, 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.
- 2) Il bene 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 della procedura.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ai sensi dell'art. 2 del decreto del Ministero della Giustizia del 15/10/2015 n. 227 sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di

giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario può essere determinato in misura diversa da quella sopra indicata.

- 5) **Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**
- 6) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

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

1. pubblico avviso a cura del professionista delegato ex art. 570 c.p.c.;
2. inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, a cura del professionista delegato.
3. pubblicazione per estratto, in accordo con il creditore procedente, sui siti internet "GENOVA OGGI NOTIZIE.IT" e "CAMBIOCASA.IT" e sui siti gestiti dalla A. MANZONI & C. SPA www.immobiliare.it, www.entitribunali.it e www.genova.repubblica.it (come da provvedimento di delega del Giudice Dott. Bonino del 12.4.2016), nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, a cura del professionista delegato.

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet 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 dell'esame delle offerte, con indicazione del professionista delegato e del numero della procedura, senza indicazione del nominativo del debitore.

Il delegato alla vendita è autorizzato, con spese a carico della procedura, ad affiggere un cartello di pubblicità della presente vendita.

Per maggiori informazioni rivolgersi presso lo Studio del Professionista Delegato Dott. Simone Sebastiani, in Genova, Via Fieschi 1/2, previo appuntamento da fissare al n. 010 5701062.