



Reg. Es. Imm. N. 411/2015

TRIBUNALE DI GENOVA
AVVISO DI VENDITA
(3° esperimento)

Il professionista delegato Dott. Massimo Nucci

nella procedura esecutiva promossa da Italfondiaro S.p.a.;

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova in data 11/01/2017 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visto che è andato deserto il secondo esperimento di vendita senza incanto del 15/11/2017;
- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.;
- ritenuto necessario pertanto fissare la vendita del bene pignorato

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. e ss. del seguente immobile:

LOTTO UNICO: Appartamento sito nel Comune di Torriglia, località Scoffera, strada per Tercesi, numero civico 56, composto da tre piani fuori terra con scale di accesso ai piani esclusivamente esterne. La superficie complessiva netta calpestabile risulta pari a mq 109,19. Afferisce all'immobile anche un'area a giardino computata come corrispondente a quella graffata al mappale 129. La superficie commerciale risulta, pertanto, pari a mq 149,26.

Il bene oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Torriglia (GE) e catastalmente individuato come di seguito indicato:

- foglio 132, mappale 129 sub 1, categoria A3, classe 2 consistenza 5 vani, Rendita € 284,05, con graffati i mappali 153 sub 1 e 159;
- foglio 132, mappale 129 sub 2, categoria A3, classe 2 consistenza 6,5 vani, Rendita € 369,27, con graffato il mappale 153 sub 2.

Indice Prestazione energetica Globale per il Foglio 132, mappale 129 sub 1 è 571.60 kWh/mq anno, classe G.

Indice Prestazione energetica Globale pe il Foglio 132, mappale 129 sub 2 è 841.83 kWh/mq anno, classe G.

L'immobile è disabitato.

Prezzo base del lotto unico: € 46.200,00 (Quarantaseimiladuecento/00)

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base di quella più alta con rilancio minimo fissato in € 2.000,00 (Duemila/00).

Si specifica che non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base; le offerte valide inferiori al prezzo base saranno prese in considerazione solo se non vi saranno altre offerte e se il delegato alla vendita riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

Si precisa inoltre che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e pertanto, nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.

Le offerte pervenute entro le ore 12,30 del giorno 11/04/2018 verranno esaminate presso il Tribunale Civile di Genova nell'aula delle udienze n. 46 (Piano III) del Tribunale Civile di Genova alle ore **18,00** del giorno **12/04/2018**.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta in data 06/12/2016 a firma dell'esperto Arch. Michela Ravera e pubblicata sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

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.

Per informazioni e per prendere visione degli immobili rivolgersi al Custode: Istituto Vendite Giudiziarie "SO.VE.MO.s.r.l." (Corso Europa n. 139 - Genova) il lunedì e il venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 (Tel. 010-52.99.253; cell.: 392.9279504).

Genova, lì 9 febbraio 2018

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Dott. Massimo Nucci)



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 l'ufficio del Delegato, studio **Dott. Massimo Nucci, in Genova, Piazza Manin n. 2/2, entro le ore 12,30 del giorno feriale (sabato escluso) 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 e la data in cui si procederà all'esame delle offerte. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

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

a) il 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 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. 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; è consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale riferimento al numero di lotto;

c) l'indicazione del prezzo offerto. **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 comma 2 e 3 c.p.c, come modificato dal D.L 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 offerte inferiori di un quarto al prezzo base di 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 a seguito di nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione.

d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;

e) le modalità di pagamento del prezzo nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

f) l'espressa richiesta dell'applicazione delle agevolazioni spettanti per legge;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del contenuto dell'avviso di vendita, nonché le informazioni inerenti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente (in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto ed il documento di identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente), nonché:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Esecuzione immobiliare n° 411/2015**”, 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° 411/2015**” 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.. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se non è prestata cauzione nella misura indicata o se, è inferiore rispetto al prezzo stabilito di oltre un quarto. Si raccomanda agli offerenti di presentarsi alla data e all'ora fissate per la deliberazione sulle offerte. In caso di unica offerta si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita.

6) L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dall'art. 41 D.Lgs. 385/93, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'eventuale prezzo residuo dovrà essere versato, entro lo stesso termine, mediante assegni circolari, non trasferibili, intestati alla procedura, presso lo studio del delegato alla vendita, dedotto l'anticipo depositato. Con la previsione che, ove non provveda al versamento nel termine stabilito, è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

7) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo residuo (come individuato al precedente punto 6) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione mediante assegni circolari, non trasferibili, intestati alla procedura, presso lo studio del delegato alla vendita. In caso di inadempimento, l'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.

8) In caso di più offerte valide, si procederà ad una 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. 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:

- nel caso di più offerte di valore diverso, disporre la vendita a favore del miglior offerente;

- 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 c.p.c.. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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 della Procedura. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico 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.

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 sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui siti stabiliti nell'ordinanza di delega, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita a cura del Delegato ed a spese del creditore procedente;
3. Pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia.

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 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.

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