

FEDERICO HARDONK
Dottore Commercialista
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89
e.mail: federico.hardonk@studiobenzi.com



Reg. Es. Imm. N. 177/2016

TRIBUNALE DI GENOVA
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato dott. Federico Hardonk
nella procedura esecutiva proposta da Unicredit S.p.A

-visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 19/05/2017 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

-visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

Che nelle date 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. dei beni immobili:

LOTTO UNO:

Appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito in Comune di Genova, Via delle Eriche civ. 100 interno 10 è composto da ingresso-soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, angolo cottura e balcone. La superficie lorda commerciale è di mq. 54,50.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova: sezione QUA, foglio 4, mappale 574, sub. 69-Via delle Eriche-civ.100, piano 3, interno 10, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, R.C. Euro 587,47.

Confini:

- A nord: con appartamento 9;
- A est: con muro perimetrale su Via delle Eriche;
- A sud: con muro perimetrale su vano ascensore e montacarichi;
- A ovest: con corridoio d'ingresso e con appartamento interno 9.

L'immobile non risulta sottoposto al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 art.10, ma risulta sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 art.136 lettere c) e d) ed al vincolo aree tutelate per legge D.Lgs. 42/2004 art.142 corsi d'acqua e relative sponde e piedi degli argini per una fascia di 150 metri. In ogni caso si rinvia alla relazione di stima allegata.

Indice Prestazione Energetica Globale 140,66 kWh/mq anno classe energetica G.

Prezzo base di vendita: € 104.500,00.

In caso di gara tra gli offerenti rilancio minimo € 1.000,00; tra un'offerta e la successiva non potranno trascorrere più di tre minuti.

LOTTO DUE:

Box posto al secondo piano sottostrada, sito in Comune di Genova avente accesso dai civv. 71-91 di Via dei Ciclamini distinto con il numero 92(già 33). La superficie lorda commerciale è di mq. 14,00.

Il box risulta censito al Catasto Fabbricato del Comune di Genova: sezione QUA, foglio 4, mappale 408, sub. 280-Via dei Ciclamini-civv. 71-91, piano S2, interno 92, categoria C6, classe 3, 13 mq, R.C. Euro 173,22.

Confini:

- A nord: con box numero 91;
- A est: con muro perimetrale su intercapedine;
- A sud: con box numero 93;
- A ovest: con area di manovra.

L'immobile non risulta sottoposto al vincolo storico architettonico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 art.10, ma risulta sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 art.136 lettere c) e d). In ogni caso si rinvia alla relazione di stima allegata.

Prezzo base di vendita: € 21.000,00.

In caso di gara tra gli offerenti rilancio minimo € 500,00; tra un'offerta e la successiva non potranno trascorrere più di tre minuti.

Le offerte pervenute presso lo studio del delegato entro le ore 12.30 del giorno 4 dicembre 2017 verranno esaminate immediatamente dopo l'apertura delle buste presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle ore 17,00 del giorno **5 dicembre 2017**.

Per le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni di vendita nonché la pubblicità si rinvia alle **“Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari”** allegate al presente avviso di vendita.

Si specifica che non saranno prese in considerazione offerte inferiori ad un quarto del prezzo base di vendita e quelle comunque inferiori al prezzo base di vendita ma entro il quarto saranno comunque prese in considerazione solo qualora non vi siano altre offerte superiori e se il delegato ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

Si precisa altresì che il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore/intermediario.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta a firma dell'esperto Arch. Stefania Stella, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genova.oggi notizie.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it e www.dobank.com che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita. La certificazione energetica (APE), che l'offerente ha l'onere di consultare, è pubblicata unitamente alla relazione di stima sui medesimi siti.

Il Custode della Procedura è stato nominato lo stesso delegato, Dott. Federico Hardonk, Tel. 010/562281.

Genova, 3 ottobre 2017

Il professionista delegato
Dott. Federico Hardonk



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 Benzi Hardonk Russo & Desogus Dottori Commercialisti Associati, in Genova, Via Ippolito D'Aste 3/11 sc. dx, entro le ore 12,30 del giorno 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.

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. 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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.

L'offerta può essere presentata, oltre che personalmente, anche da un avvocato munito di procura ad hoc, il quale potrà, a termini del combinato disposto dell'art. 571 comma 1 c.p.c e art. 579 ultimo comma c.p.c presentare l'offerta per persona da nominare. Non sono ammesse offerte presentate tramite mandatario munito di procura speciale.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

c) l'indicazione del prezzo offerto. **NOTA BENE:**

1. 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 l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.
2. Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto al prezzo base di vendita.
3. 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 ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.
4. Le offerte possono indicare 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.

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico.

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 n° 177/2016", 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;

b) Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare n° 177/2016" 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 valida, oltre alla 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° c.p.c. Si raccomanda agli offerenti di presentarsi alla data e all'ora fissata per la deliberazione sulle offerte. In caso di impossibilità a partecipare, gli offerenti potranno essere rappresentati da procuratori muniti di idonea procura notarile.

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 a Unicredit Banca Spa, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'eventuale saldo prezzo residuo nonché gli oneri, diritti e spese di vendita dovranno essere versati, entro lo stesso termine, mediante bonifico bancario sul c/c intestato

alla procedura come indicato al successivo punto 7), 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 prezzo residuo (come individuato al precedente punto 6) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario sul c/c intestato "Esecuzione Immobiliare R.E. n. 177/2016", IBAN: IT30 K010 0501 4000 0000 0007 362. Si precisa che la data valuta di accredito su tale conto deve essere entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. 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, si procederà a gara sulla base della offerta più alta pervenuta. 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.

9) Si precisa che qualora si volesse presentare un'offerta sia per il bene di cui al lotto uno sia per quello di cui al lotto due è necessario depositare n.2 offerte distinte e separate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I. 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.

II. I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate con oneri fiscali a carico della Procedura.

III. Si precisa che:

- a) il compenso del delegato e le spese generali, per la fase del trasferimento sono nella misura del 50%, a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del DM 227/2015;
- b) 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.;
- c) **ogni onere fiscale derivante dalla vendita (incluso IVA) è a carico dell'aggiudicatario (ed è ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione).**

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.:

1) Pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genova.ogginotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it e www.dobank.com unitamente alla perizia di stima ed all'APE, come da disposizioni del Tribunale di Genova, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita con spese anticipate dal Creditore Procedente.

2) Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

Il testo della inserzione da pubblicare sui siti internet è redatto secondo le indicazioni disponibili e contiene, 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 riferimenti al 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 in questo avviso non previsto si applicano le disposizioni vigenti di legge.