

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Esecuzione n. 443/2015

G.E. Dr. Daniele Bianchi

Il Delegato alle operazioni di vendita Avv. Barbara Pozzolo (C.f. PZZBBR69H55H501S), con studio in Genova alla Via Assarotti 48/1, telefono 0105958086, fax 0105538888, mail barbarapozzolo@studiolegalepozzolo.it; pec barbara.pozzolo@ordineavvgenova.it;

VISTO

- il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova Dott. 13 APRILE 2016, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
 - Vista la relazione di stima del perito incaricato Geom. Maria Concetta Candiloro depositata in data 23 febbraio 2016 che ha valutato l'immobile nel complesso (comprensivo di box e cantine) in Euro 215.000,000 (duecentoquindicimila/00);
 - l'esito negativo della prima vendita del 6 luglio 2016;
 - l'esito positivo della seconda vendita 7 ottobre 2016,
 - l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 26 ottobre 2017 che dichiarava la decadenza dell'aggiudicazione stante il mancato versamento del saldo prezzo autorizzando nuova serie di tentativi di vendita;
 - la relazione integrativa di perizia depositata dal Geom. Candiloro;
- Ritenuto pertanto necessario fissare nuova vendita dei beni pignorati in forza dell'art. 569 c.p.c. e 591 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **12 marzo 2018, ore 15,30** presso il Tribunale di Genova, aula 46- piano III (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1- Genova) avrà luogo la delibazione sulle offerte di vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 571 e seguenti c.p.c. dei beni immobili pignorati, come di seguito identificati:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare destinata catastalmente ad abitazione, sita in Rapallo Corso G. Matteotti 70 interno 6. Le unità immobiliari oggetto di vendita sono costituite da appartamento al piano terzo e da due cantine poste al piano semiinterrato (catastalmente distinte in tre unità) oltre ad un garage pertinenziale posto in un altro contesto.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA PARI AL 100% DELLA PROPRIETA' dell'unità immobiliare sita in Rapallo Corso G. Matteotti n. 70 interno 6 posta e suoi accessori e pertinenze:

- **APPARTAMENTO:**

1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rapallo Corso Giacomo Matteotti civ. 70 interno 6 - distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H183, foglio 36 particella 275 sub. 16, natura A/2

Confini: da nord in senso orario, con muri perimetrali su Via Boccoleri, con muri perimetrali su cortile condominiale, con vano scale, con altro appartamento e ancora con muri perimetrali su cortile condominiale.

- **CANTINA:**

1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rapallo Corso Giacomo Matteotti civ. 70 cantina - distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H183, foglio 36 particella 275 sub. 11, natura C/2

Confini: da nord – est in senso orario, con muri perimetrali, con proprietà condominiale, con altra cantina e con corridoio comune di accesso.

• **CANTINA:**

1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rapallo Corso Giacomo Matteotti civ. 70 cantina - distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H183, foglio 36 particella 275 sub. 12, natura C/2

Confini: da nord – est in senso orario, con altra cantina, con proprietà condominiale, con altra cantina e con corridoio comune di accesso.

• **BOX:**

1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rapallo Via Lamarmora snc box nr. 75B - distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H183, foglio 36 particella 1081 sub. 163, natura C/6

Confini: con area di manovra, con box 74B , con intercapedine e con box 74B.

locale commerciale sito in Genova Piazza Tre Ponti 17 r, iscritto al NCEU di Genova

§§§§§§

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile si trova in zona centrale nel Comune di Rapallo (GE) in una zona residenziale e commerciale nelle immediate vicinanze del centro storico a poche centinaia di metri dal Mare e dalla stazione ferroviaria.

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da sei unità abitative ai piani e da una unità commerciale posta al piano terra, si sviluppa su sei livelli dei quali uno sottostada destinato alle cantine.

Le due cantine sono poste al piano seminterrato accessibile tramite rampa di scale dall'ingresso principale, e sono costituite da due unità immobiliari catastalmente distinte.

Il box è situato in Rapallo Via Lamarmora (accesso) al piano secondo interrato distinto con il n. 75B, della superficie catastale 17 mq

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Maria Concetta Candiloro depositata in data 23.2.2016 e nella successiva integrazione del 2017, che deve essere consultata dall'offerente per la descrizione dettagliata dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali altri oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La suddetta relazione di stima, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it

PREZZO BASE:

LOTTO UNICO 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta/00)

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con un rilancio minimo di € 2.000,00

Si precisa che non saranno prese in considerazione offerte inferiori ad un quarto del prezzo base e che le offerte valide inferiori al prezzo saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritiene che una vendita successiva non vi siano altre offerte e se il Delegato ritiene che una vendita successiva non potrà ottenere un prezzo superiore.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, senza alcun segno di riconoscimento, presso lo studio dell'Avv. Barbara Pozzolo, sito in Genova, Via Assarotti

48/1, telefono numero 010/5958086, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.00 **previo appuntamento, entro le ore 12 del giorno precedente alla vendita.**

AVVISA altresì

che non ricorrendo i presupposti ex art. 503 2° c. c.p.c., non avrà luogo la vendita con incanto.



Ulteriori informazioni potranno essere chieste presso lo Studio del professionista delegato Avv. Barbara Pozzolo (C.f. PZZBBR69H55H501S), con studio in Genova alla Via Assarotti 48/1, telefono 0105958086, fax 0105538888, mail barbarapozzolo@studiolegalepozzolo.it o direttamente al **CUSTODE SO.VE.MO** al telefono **010 5299253**.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle «Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate» allegate quale parte integrale e sostanziale del presente avviso. Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Per informazioni e per concordare la vista dell'immobile contattare il custode SOVEMO immobiliare al 0105299253 o sul sito [ww.sovemo.com](http://www.sovemo.com)

Si segnala, infine, che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari

Genova, 23 dicembre 2017

Il Delegato alla vendita

Avv. Barbara Pozzolo

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, senza alcun segno di riconoscimento presso lo Studio dell'Avv. Barbara Pozzolo, Via Assarotti 48/1 in Genova, entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte stesse pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome dello stesso professionista Delegato e la data in cui si procederà all'esame sulle offerte. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire alla apertura delle buste.**

2) L'offerta dovrà essere redatta in bollo da € 16,00, sottoscritta da tutti i soggetti a cui andrà intestato l'immobile, e **dovrà contenere** le seguenti indicazioni:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, il recapito telefonico ed eventuale mail, lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile ed il regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato (se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge).

b) Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere: la denominazione e la ragione sociale, la sede, il codice fiscale, il recapito telefonico e mail; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto firmatario dell'offerta.

c) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare.

d) L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579 u.c. c.p.c..

e) L'offerta può essere presentata 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.

Nel caso in cui l'offerente non abbia residenza nel Comune di Genova (in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del Delegato).

Nel caso in cui l'offerente sia cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, al fine della verifica delle condizioni per la vendita, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia e copia del permesso o carta di soggiorno valida, documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare e comunque per la tipologia di beni oggetto della presente vendita.

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

g) l'indicazione del prezzo offerto. Ai sensi dell'art. 572 comma II e III c.p.c, nel caso in cui l' offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Non saranno considerate valide offerte inferiori un quarto al prezzo base di vendita. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c..

h) l'indicazione del termine, non superiore a 60 giorni dalla aggiudicazione del bene per provvedere al pagamento del saldo prezzo, degli oneri, delle imposte dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita.

i) Nell'offerta dovrà essere espressamente dichiarato di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto quale risulta dalla relazione di stima;

3) All'offerta dovrà essere **allegata**:

-una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente e del codice fiscale, nonché:

a) **Un assegno circolare** non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 443/2015", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Tale importo sarà trattenuto dalla procedura nel caso in cui l'offerente divenuto aggiudicatario del bene rifiuti di acquistare il bene oggetto dell'aggiudicazione.

b) **Un assegno circolare** non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 443/2015", dell'importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese.

4) Nel caso in cui l'offerente non abbia residenza nel Comune di Genova, l'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).

Nel caso in cui l'offerente sia cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, al fine della verifica delle condizioni per la vendita, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia e copia del permesso o carta di soggiorno valida.

5) **L'offerta presentata è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Si raccomanda agli offerenti a presentarsi alla data e all'ora fissate per la deliberazione delle offerte;

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla 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 degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione a mani del delegato mediante assegno circolare n.t. intestato alla procedura esecutiva o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. Si precisa che la data di 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 degli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, con rilancio pari ad Euro 2.000,00. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non avrà luogo per mancanza di offerenti, il delegato, quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, alternativamente potrà:

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

2. 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.

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

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, apparenti e

non apparenti, 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; spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, incoscibili 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate con oneri a carico della procedura. Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura.
3. Si precisa che;
 - il compenso del Delegato e le spese generali per la fase di trasferimento, sono nella misura del 50% a carico dell'aggiudicatario ex art. 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

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente ordine di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblici avvisi a cura del Delegato/Custode ai sensi dell'art 570 c.p.c.;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima almeno 45 giorni prima della vendita, sul portale delle vendite pubbliche se operativo, sito internet www.astegiudiziarie.it e ww.cambiocasa.it; genovaogginotize.it e siti gestiti dalla A. Manzoni & C.
3. Pubblicazione, per estratto sul quotidiano on line Genovaogginotizie; ww.cambiocasa.it; genovaogginotize.it e siti gestiti dalla A. Manzoni & C.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e il termine di scadenza per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg. liberi.

Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni a disposizione del Delegato e dovrà contenere, in particolare, ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del Giudice, 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 a 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.

Il Delegato alla vendita
