

Avv. Alessandra Boccardo
Via Santi Giacomo e Filippo 19/8
16122 Genova
Tel. 0108370146 - Fax 0108372253
e-mail: alessandra.boccardo@studioboccardoroveta.com
p.e.c.: alessandra.boccardo@ordineavvgenova.it

TRIBUNALE DI GENOVA
G.E. Dott. ANDREA BALBA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
1° AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' ESCLUSIVAMENTE CARTACEA
nella procedura R.G.E. n° 494/2018

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Alessandra Boccardo, con studio in Genova, Via Santi Giacomo e Filippo 19/8, disponendo di procedersi alle operazioni di vendita della quota del compendio pignorata come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione dell'immobile:

LOTTO UNICO: quota pari a 5/9 della piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Passo Armando Vezzelli, civ. 1, int.14, posto al piano 3°(4° fuori terra), composta da: ingresso, due camere, ripostiglio, bagno, cucina con poggiolo e terrazzo soprastante con accesso dal vano scale comune.

Superficie commerciale: mq 91,45.

Dati catastali: identificato al N.C.E.U. del Comune di Genova: sez. Ged, foglio 48, particella 215, subalterno 15, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 91,00 mq, rendita € 426,08; indirizzo catastale: Passo Armando Vezzelli n. 1, piano 3, interno 14.

Confini: a nord: muri divisorii con vano scale e interno 15;

ad est: muri divisorii con vano scale e interno 13;

a sud: muri perimetrali su distacco verso via dell'Ombra;

ad ovest: muri perimetrali su distacco verso passo Vezzelli;

sopra: con interno 18;

sotto: con interno 10.

Stato di occupazione: L'unità immobiliare risulta libera, non risultano contratti di locazione.

Custode giudiziario: So.Ve.Mo SRL- quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252

- www.sovemo.com o www.ivggenova.it E-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: la planimetria catastale risulta conforme a quanto rilevato in loco. L'immobile ricade nell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AR-UR.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. Non risultano servitù gravanti sull'immobile. Il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del C.T.U. Geom. Paolo De Lorenzi del 12/11/2018, anche in ragione di eventuali oneri accessori -nello specifico per quel che concerne i vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente- e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda e pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it unitamente alla delega di vendita.

L'immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 072018-39238 del 12/11/2018 valida fino 03/11/2028 allegato alla relazione di stima cui si rimanda.

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 20.03.2019, a modifica della precedente ordinanza, ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA NON TELEMATICA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, procedere a presentare offerte e cauzione esclusivamente su supporto cartaceo;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita della quota pari a 5/9 della proprietà del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno 02/10/2019 alle ore 15.30 presso il Tribunale di Genova, in Piazza Portoria n°1, piano III° aula n°44, al prezzo: Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 39.000,00 (come da condizioni sotto riportate).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato posto in Genova, Via Santi Giacomo e Filippo 19/8, entro le ore 12,00 di due giorni feriali precedenti l'udienza fissata per la vendita, previo appuntamento al numero 010/8370146. L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana. La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta d'acquisto implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita e delle condizioni generali di vendita.

COME PRESENTARE L'OFFERTA: le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta -che può anche essere persona diversa dall'offerente-, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

1. Cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; diversamente, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.. Se l'offerente

è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo). In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare allegata in copia autentica. Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

5. 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 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 permesso o carta di soggiorno valida. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;

6. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

7. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

8. l'indicazione del referente della procedura;

9. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

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

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a "RGE 494/18", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno 02/10/2019 alle ore 15.30, presso il Tribunale di Genova, III° piano, aula 44, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 39.000,00, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali antecedenti la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 39.000,00, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: se l'unica offerta è pari o superiore a € 52.000,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 52.000,00 ed € 39.000,00, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 39.000,00, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo,** detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.** Il termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) con

le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo:

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

Ogni onere fiscale (imposta di registro/IVA) derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese che verranno sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché ogni altra spesa prevista dalla vigente normativa;

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

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

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo SRL - quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 - fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com);

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Genova, 28 giugno 2019
Il Professionista Delegato
Avv. Alessandra Boccardo

