

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione Immobiliare R.E. n. 443/2015

Il Delegato alle operazioni di vendita

Avv. Barbara Pozzolo (C.f. PZZBBR69H55H501S), con studio in Genova alla Via Assarotti 48/1, telefono 010 5958086 e fax 010 5538888 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 Dr. Bianchi in data 13 aprile 2016 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- 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 215.000,00 (**ducentoquindicimila/00 euro**);
- l'esito negativo della vendita del 6 luglio 2016 senza incanto;
- che occorre procedere ad un nuovo ciclo di vendita al prezzo ribassato come per legge;
-

in forza dell'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 7 OTTOBRE 2016 ALLE ORE 15 ,00**, presso il Tribunale di Genova, Aula 46 – piano III (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1- Genova) **avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto** e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. del bene immobile pignorato, come di seguito identificato:

LOTTO UNICO: *Unità immobiliare destinata catastalmente ad abitazione, sita in Rapallo Corso G. Matteotti 70 interno n. 6*

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono costituite da un appartamento al piano terzo e da due cantine poste al piano seminterrato (catastalmente distinto in tre unità); oltre al garage pertinenziale posto in un altro contesto.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota pari al 100% di proprietà dell'unità immobiliare sita in Rapallo Corso G. Matteotti al n. 70 interno 6 e suoi accessori e pertinenze e più precisamente:

- **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, z.c. 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 1.633,29.

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, z.c.1, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 m², superficie catastale 7 m², rendita Euro 24,53.

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, z.c.1, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 m², superficie catastale 8 m² rendita Euro 24,53.

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, z.c.1, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 m², superficie catastale 17 m², rendita Euro 223,11.

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

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile ad uso abitativo si trova in una zona centrale di Rapallo 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 sottostrada destinato alle cantine.

Le due cantine sono situate al piano seminterrato del fabbricato, accessibile tramite rampa di scale dall'ingresso principale, ed è costituito da due unità immobiliari catastalmente distinte.

Il box è situato in via Generale Lamarmora (accesso) al piano secondo interrato distinto con il numero 75B, della superficie catastale mq 17, confinante:

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 febbraio 2016 che deve essere consultata dall'offerente per la descrizione dettagliata dell'unità immobiliare e delle relative

pertinenze., ed alla quale si fa espresso rinvio per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, nonché per tutto **ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni** La relazione di stima di cui sopra, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, è pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PREZZO BASE:

LOTTO UNICO Euro 161.250,00
(centosessantunoduecentocinquanta/00 euro).

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 Euro

Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della "vendita senza incanto".

Le offerte di acquisto, redatte in bollo, dovranno essere **presentate in busta chiusa**, senza alcun segno di riconoscimento, **presso lo studio del professionista delegato Avv. Barbara Pozzolo** sito in Genova, presso lo STUDIO LEGALE SLLC, Via Assarotti 48/1 -16122 Genova, dalle ore 9,30 alle ore 12,00 dal Lunedì al Venerdì, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita, previo appuntamento.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita.

L'**offerta**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed email del **soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale** nel caso l'offerente sia coniugato (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.

Se l'offerente è **coniugato** 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, o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta potrà essere fatta personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma, 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 speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri stessi (ex art. 579 c.p.c.). Se si tratta di legale rappresentante dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato (nella vendita con incanto è ammissibile la partecipazione anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale, oltre che a mezzo di un legale o per persona da nominare).

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza rende l'offerta inefficace. Ai sensi dell'art. 572, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

d) il termine, non superiore a 60 giorni dalla data della vendita, per il versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (non necessaria nella vendita con incanto).

All'offerta dovranno essere **allegati**:

g) una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente e del codice fiscale;

h) un **assegno** circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 443/2015" per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

i) un **assegno** circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 443/2015" pari al **15%** del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio.

Ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile.

Le buste pervenute saranno aperte nella Sala Udienze del Tribunale di Genova, **3° piano**, aula n. 46, il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

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 **rilancio minimo fissato in € 2.000,00** (duemila/00 euro).

Nel caso la gara non avesse luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del maggiore offerente oppure potrà essere disposta la vendita con incanto.

Tutti gli oneri fiscali e ogni altra spesa, ivi comprese quelle accessorie per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni nei pubblici registri, sono posti a carico dell'aggiudicatario.

AVVISA ALTRESÌ

-che mancando i presupposti di cui all'art. 503, 2° c. c.p.c., non avrà luogo la vendita con incanto



Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso la cancelleria del Tribunale, ovvero presso lo studio del professionista delegato Avv. Barbara Pozzolo in Genova alla Via Assarotti 48/1, telefono 010 5958086 e fax 010 5538888 mail barbarapozzolo@studiolegalepozzolo.it o direttamente al **Custode SO.ve.mo telefono 010 5299253.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Per informazioni e per concordare la visita dell'immobile contattare il Custode So.ve.mo immobiliare al telefono 010 5299253 o sul sito 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.

Il Delegato alla vendita
Avv. Barbara Pozzolo

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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 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 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, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa **presso lo studio del professionista delegato Avv. Barbara Pozzolo** sito in Genova, presso lo STUDIO LEGALE SLLC, Via Assarotti 48/1 -16122 Genova, dalle ore 9,30 alle ore 12,00 dal Lunedì al Venerdì, **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la data della vendita escluso il sabato**, previo appuntamento.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato o del G.E. e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – *né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro*

– deve essere apposta sulla busta. Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita.

L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed email del **soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale** nel caso l'offerente sia coniugato (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.

Se l'offerente è coniugato 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, o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta potrà essere fatta personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma, 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 speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri stessi (ex art. 579 c.p.c.). Se si tratta di legale rappresentante dovranno essere indicati anche i dati del rappresentato (nella vendita con incanto è ammissibile la partecipazione anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale, oltre che a mezzo di un legale o per persona da nominare).

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza rende l'offerta inefficace. Ai sensi dell'art. 572, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

d) il termine, non superiore a 60 giorni dalla data della vendita, per il versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (non necessaria nella vendita con incanto).

All'offerta dovranno essere **allegati**:

g) una fotocopia del documento di identità valido dell'offerente e del codice fiscale;

h) un **assegno** circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 443/2015" per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

i) un **assegno** circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 443/2015" pari al **15%** del prezzo offerto, a titolo di anticipazione sulle spese di vendita presunte, salvo conguaglio.

Ai sensi dell'art. 571, co. 3, c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto.

Le buste pervenute saranno aperte nella Sala Udienze del Tribunale di Genova, **3° piano**, aula n. 46, il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

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 **rilancio minimo fissato in € 2.000,00** (duemila/00 euro).

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., 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

Nel caso la gara non avesse luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del maggiore offerente oppure a parità di offerte a favore di chi avrà presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui ricorrano le condizioni ex art. 503 c.p.c. e venga disposto l'incanto. L'offerente è tenuto a parteciparvi, a pena la perdita di un decimo della cauzione ai sensi dell'art. 580 c.p.c. Disposto l'incanto potranno partecipare all'asta anche nuovi offerenti, purché depositato apposita istanza presso lo Studio del Professionista Delegato entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la vendita con incanto, allegando gli assegni per cauzione e spese ai sensi dei punti h) ed i) sopra riportati.

Avvenuto l'incanto entro il termine di dieci giorni possono essere presentate altre offerte, purché superiori ad 1/5 rispetto al prezzo raggiunto nell'incanto a pena di inefficacia.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Qualora si renda inadempiente al pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita e con versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

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 avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) Pubblici avvisi, a cura del Delegato/ Custode, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.
- b) Inserimento sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e www.cambiocasa.it, genovaoggi.it e siti gestiti dalla A. Manzoni & C. unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.
- c) Pubblicazione, per estratto sul quotidiano on line Genova Oggi notizie.it, Cambio Casa.it e e siti gestiti dalla A. Manzoni & C.

Il testo dell'inserzione su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni a disposizione del delegato e dovrà contenere, in particolare, ubicazione e tipologia del bene, 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 ed a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.