

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. 340/2014

TRIBUNALE DI GENOVA
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato dott. Federico Hardonk
nella procedura esecutiva proposta da Banca Regionale Europea S.p.A

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 22/01/2016 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visto che è andata deserta la prima vendita senza incanto tenutasi in data 31 maggio 2016, si è ritenuto pertanto necessario fissare la seconda vendita del bene pignorato;
- 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. del seguente immobile:

LOTTO UNO:

Nel Comune di Bogliasco (Genova), località Sessarego, n.197 piano T-1 casa unifamiliare disposta su due piani con veranda. Di pertinenza dell'immobile sono due terrazzi, uno al piano terra e uno al primo piano, ed un giardino da dove si ha una splendida vista mare. Il bene risulta così composto:

- piano terra: veranda, ampio soggiorno, cucina, piccolo servizio igienico, terrazzo, giardino;
- piano primo: due camere, un bagno, terrazzo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 143,35, con terrazzi di superficie lorda complessiva di mq. 35,40 ed un giardino di mq. 31,40

E' identificato al catasto fabbricati: foglio 4, particella 318, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 7, rendita catastale euro 704,96.

Indice Prestazione Energetica Globale 154,22 kWh/mq anno classe energetica F.

Annessi alla casa ci sono due depositi e un terreno agricolo:

Il primo è identificato al catasto fabbricati: foglio 4, particella 615, cat. C/2, classe 1, rendita euro 21,69. Al deposito si accede dalla prima rampa di scale che porta all'abitazione, dove vi è un terrazzo pavimentato. E' in lamiera con copertura anch'essa in lamiera e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 13,00.

Il secondo è identificato al catasto fabbricati: foglio 4, particella 316, cat. C/2, classe 1, rendita euro 9,04. Il deposito, che si trova sull'ultimo terrazzamento, è in lamiera con copertura anch'essa in lamiera e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 5,00.

Il terreno agricolo è identificato al catasto terreni: foglio 4, particella 613, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 4 ca 50. E' occupato per più di metà della sua superficie da scale e terrazzi pavimentati che portano all'abitazione; l'altra metà è caratterizzata da terrazzamenti incolti in cui si trovano ulivi ed arbusti.

Prezzo base di vendita: € 142.620,00.

In caso di gara tra gli offerenti rilancio minimo € 1.000,00.

LOTTO DUE:

Nel Comune di Bogliasco (Genova), località Sessarego, n.201 deposito in muratura con finitura in pietra a vista, con copertura in travi in legno e lamiera. Internamente vi è una scala in ferro che porta ad un soppalco con struttura lignea. Sviluppa una sup. lorda complessiva di mq. 33,88.

E' identificato al catasto fabbricati: foglio 4, particella 699, cat. C/2, classe 1, 21 mq. rendita catastale euro 37,96.

Di pertinenza al deposito vi è un piccolo giardino di 11,77 mq.

E' parte di tale lotto anche un terreno incolto di 630 mq in cui si trovano ulivi ed arbusti.

Il terreno è identificato al catasto terreni: foglio 4, particella 159, qualità uliveto, classe 3, superficie are 06 ca 06, reddito domenicale Euro 2,73, reddito agrario Euro 1,87.

Prezzo base di vendita: € 8.641,84.

In caso di gara tra gli offerenti rilancio minimo € 1.000,00.

LOTTO TRE:

Terreno sito in Bogliasco (Genova), località Sessarego, caratterizzato da terrazzamenti incolti in cui si trovano ulivi ed arbusti. Sviluppa una superficie complessiva di mq. 273,5.

E' identificato al catasto terreni: foglio 4, particella 331, qualità uliveto, classe 4, superficie are 02 ca 90, reddito domenicale Euro 0,37, reddito agrario Euro 0.60.

Prezzo base di vendita: € 737,25.

In caso di gara tra gli offerenti rilancio minimo € 200,00.

Si specifica che non saranno prese in considerazione offerte inferiori di un quarto al prezzo di vendita sopra indicato 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 ad una vendita successiva non potrà ottenere un realizzo superiore.

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

Le offerte pervenute presso lo studio del delegato entro le ore 12.30 del giorno 11 ottobre 2016 verranno esaminate immediatamente dopo l'apertura delle buste presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle ore 15.00 del giorno **12 ottobre 2016**.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima predisposta in data 04/11/2015 a firma dell'esperto Arch. Barbara Volpato, pubblicate 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 sui beni.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Custode SO.VE.MO. Srl Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova, tel. 010 5299252.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "**Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari**" allegate al presente avviso di vendita.

Genova, 20 luglio 2016

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. d, 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. 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 minorenne, 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;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto. **NOTA BENE:** 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. 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 ritiene che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.

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° 340/2014", 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° 340/2014" 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 di soggiorno o della 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.

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 fissate per la deliberazione sulle offerte.

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 Banca Regionale Europea S.p.A 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 "Tribunale di Genova E.I. 340/2014", IBAN: IT14Y010050140000000006330. Si precisa che la data valuta di accredito sul conto della Procedura sopra indicato deve essere compresa nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, la 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. 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.

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. 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.

3. 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 sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

PUBBLICITA' LEGALE

Nel presente ordine di vendita è dato dal Professionista delegato pubblico avviso, con spese anticipate dal Creditore Procedente, ai sensi dell'art. 570 c.p.c. mediante i seguenti adempimenti:

A. Pubblicazioni, unitamente alla perizia di stima ed almeno 45 giorni prima della vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.genova.ogginotizie.it;

3. Pubblicazione, per estratto, sul quotidiano designato nell'ordinanza di nomina del Delegato, nella ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita.

Il testo della inserzione sul quotidiano e delle pubblicazioni sui siti Internet sono redatti secondo le indicazioni disponibili e contengono, in particolare, la ubicazione e tipologia dei beni, le superfici in mq, prezzo base dei distinti lotti, giorno e ora della vendita, con indicazione del Delegato, del Custode 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 sono site le unità immobiliari in vendita.

Per tutto quanto in questo avviso non previsto si applicano le disposizioni vigenti di legge.