



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**nella procedura esecutiva R.E. 151/15 + 1**

**promossa da** [REDACTED]

L'Avv. Paola Testa, con studio in Genova, Via SS. Giacomo e Filippo 19/1A, pec. [paolalara.testa@ordineavvgenova.it](mailto:paolalara.testa@ordineavvgenova.it), tel. 010.8461652, fax 010.8315193, cell. 3405273121 delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita dell'immobile di cui alla procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr. Bianchi in data 22.03.2017

**avvisa**

che **il giorno 22 gennaio 2018 ore 14,00**, presso l'Aula n. 46, 3° piano del Tribunale di Genova, si terrà la **vendita senza incanto** del seguente bene:

LOTTO UNICO: **Piena proprietà** dell'immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Genova, in Via Fratelli Cervi civico 38 interno 10 con annessa cantina e posto auto scoperto pertinenziale e più precisamente:

quanto all'appartamento risulta composto di ingresso – soggiorno – angolo cottura, n. 3 vani utili, n. 2 servizi igienici, n. 2 ripostigli e disimpegno, oltre a n. 4 terrazzini, e, congiuntamente alla cantina, è così censito al Catasto fabbricati del Comune di Genova: Sezione Ged, foglio 34, particella 952, sub. 20, zona c.1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie totale mq 126, R.C. € 1.023,88 Via Fratelli Cervi n. 38: 4-S1 : interno 10

quanto al posto auto scoperto pertinenziale, di circa 9 mq, è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati: Sez. Ged, foglio 34, particella 952, sub. 22, zona c.1, categoria C/6, classe 1, superficie mq 9, R.C. € 29,75 Via Fratelli Cervi piano : T.

L'appartamento, in condizioni di manutenzione buona, come risulta dalla relazione di stima alla quale espressamente si rimanda ed è libero dagli esecutati.

Custode di quanto sopra: **SO.VE.MO. S.R.L., Corso Europa 139, 16132 Genova, tel 010/5299253, [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com), mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) da contattare a cura dell'offerente per visionare i beni immobili**

**Base d'asta: Euro 132.000,00 (centotrentaduemila/00)**

(L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima del 26 gennaio 2016 a firma dell'esperto Arch. Monica Viale, depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova e pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggiotizie.it](http://www.genovaoggiotizie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) al quale espressamente si rimanda anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene oltre che regolarità edilizia, urbanistica e catastale, che l'offerente ha l'onere di consultare)

#### **comunica**

- che l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti reali, servitù attive e passive, passi, accessi e pertinenze relative;
- che 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 e facenti parte integrante e sostanziale dello stesso.
- Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Paola Testa, in Genova, Via SS. Giacomo e Filippo 19/1A ovvero presso la So.ve.mo s.r.l., Corso Europa 139.

Con perfetta osservanza.

Genova, 03 Novembre 2017

Il delegato alla vendita

(Avv. Paola Testa)

## DISPOSIZIONI GENERALI

### IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa a mani del Delegato presso l'ufficio dello stesso, in Genova, Via SS. Giacomo e Filippo 19/1A (tel.010 – 8461652), entro le ore 12,00 del 19 gennaio 2018. Sulla busta deve essere indicato il nome, previa identificazione da parte del Delegato, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. **Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.**

2) L'offerta, in regola con il bollo vigente (Euro 16,00), sottoscritta da tutti i soggetti a cui andrà intestato l'immobile, con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare, dovrà riportare:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e misura camerale), codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e regime patrimoniale nel caso in cui l'offerente sia coniugato. - i) Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora il bene acquistato debba essere escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179, ultimo comma c.p.c., prima della pronuncia del decreto di trasferimento. ii) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. iii) Se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità. - 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. 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, che non potrà essere inferiore di un quarto al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta; **NOTA BENE:** ai sensi dell'art. 572 c.3 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato 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'art. 588.

d) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati.**

e) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

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.R.G.E. 151/15 + 1", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente. L'assegno sarà restituito al termine dell'udienza fissata per l'esperimento della vendita, se l'offerente non risulterà aggiudicatario.

b) un assegno circolare non trasferibile intestato "Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 151/15 + 1" a titolo di anticipazione sulle spese dell'importo pari al 15% del prezzo offerto.

4) **L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c. 3 c.p.c..**

5) 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, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

6) In caso di più offerte valide si procederà ad una gara sulla base della offerta più alta con rilanci minimi di euro 1.500,00. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

## 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, né 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) Qualora l'immobile presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 DPR 380/2001 e dell'art. 40 Legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 3) Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario oltre agli oneri dovuti al delegato per la registrazione, trascrizione volturazione del decreto di trasferimento liquidati dal G.E.
- 5) Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le incombenze per la liberazione dell'immobile se occupato dall'esecutato e/o da terzi.
- 6) Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente al decreto di trasferimento.
- 7) Regime fiscale della vendita: l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà chiedere ed usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della cd "Prima casa" e relative pertinenza dalla nota 2bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al DPR 131/1986 e a tal uopo dovrà depositare nel termine del versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler usufruire di siffatte agevolazioni; ai fini dell'imposta di registro, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497 Legge 23 dicembre n. 266, potrà chiedere che la base imponibile si determina secondo il criterio del cd. "prezzo valore", ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986 e a tal uopo dovrà depositare nel termine del versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di opzione per tale criterio impositivo.
- 5) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## PUBBLICITÀ LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblici avvisi, a cura del Delegato, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.
2. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggi notizie.it](http://www.genovaoggi notizie.it),

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) a cura del Delegato e a spese del Creditore Procedente;

3. Pubblicazione sul sito Cambiocasa, Genovaoggiotizie, e sui siti gestiti da Manzoni & C. s.p.a. nell'ultima data disponibile almeno 45 gg. Anteriori alla vendita, a cura del delegato e a spese del creditore procedente.

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita con indicazione del Delegato, del Giudice 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 dove è sita l'unità immobiliare in vendita ed a effettuare, in caso di inerzia del creditore procedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.