

Numero 105413 di Repertorio Numero 39433 di Raccolta

OFFERTA AL PUBBLICO EX ART.1336 C.C.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno ventisei del mese di gennaio
in Genova, Via Roma cinque interno cinque.

Innanzi a me Avvocato Paolo Lizza, Notaio alla sede di Geno-
va, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Geno-
va e Chiavari è comparsa la signora:

- RUGGIERI Arch. EMMA, nata a Genova il ventotto febbraio mil-
lenovecentosessantotto, residente a Pieve Ligure, Via Roma n.
169/6 codice fiscale: RGG MME 68B68 D969G la quale dichiara di
essere di stato civile libero in quanto nubile.

Detta comparente della cui identità personale io Notaio sono
certa,

PREMESSO CHE:

- la signora RUGGIERI EMMA è proprietaria dell'unità immobi-
liare sita in Comune di Pieve Ligure (GE), infra meglio de-
scritta;

- detto immobile è stato oggetto della perizia estimativa as-
severata redatta dall'Arch. Claudia Bixio in data 6 marzo
2020, la quale si richiama per una migliore identificazione e
descrizione dell'immobile oggetto del presente atto e che si
allega al presente atto sotto la lettera "A";

- è intenzione della signora RUGGIERI EMMA vendere l'immobile
sopra indicato ricorrendo ad una offerta al pubblico ai sensi

dell'art.1336 c.c., rimettendo la determinazione del prezzo di vendita e l'individuazione dell'offerente ad una procedura competitiva da realizzarsi a mezzo asta notarile;

- di volere altresì formalizzare, in esito all'aggiudicazione ed in contestualità della medesima, un contratto preliminare di vendita notarile a cui seguirà il contratto definitivo di vendita, ed a tal fine, di volersi avvalere dello strumento dell'offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 c.c., per mantenere ferma la propria proposta contrattuale e consentire il perfezionamento del contratto preliminare, mediante accettazione della medesima, da parte dell'aggiudicatario;

- per effetto del presente atto la signora RUGGIERI EMMA, offerente al pubblico, si intenderà vincolata dall'offerta solo a seguito della relativa accettazione, con le modalità e nei termini infra stabilite.

Tutto ciò premesso e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, la comparente conviene quanto segue.

ART.1 - OFFERTA AL PUBBLICO

La signora RUGGIERI EMMA, offre al pubblico, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1336 c.c. ed a tutte le condizioni di cui al presente atto e ad bando d'asta che firmato dalla comparente e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "B", di stipulare un contratto preliminare di vendita in forma notarile per il prezzo base minimo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila) avente ad oggetto il se-

guente immobile sito in Comune di Pieve Ligure (GE), facente parte della casa distinta con il numero civico centosessantanove di Via Roma, e cioè:

1) appartamento posto al piano terzo, segnato con il numero interno sei, della consistenza catastale di vani sei e della superficie catastale di metri quadrati ottantanove, con annesso tratto di giardino pertinenziale posto al piano terreno.

Detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Ligure come segue:

- foglio 14, mappale 281, subalterno 8, graffato al mappale 432, Via Roma n. 169, piano T-3, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale vani 6, superficie catastale mq 89, R.C. Euro 743,70.

La signora Ruggieri Emma dichiara che quanto offerto al pubblico è meglio raffigurato per consistenza, configurazione e confini nella scheda planimetrica depositata in catasto che, in copia fotostatica, firmata dalla comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C" ed è altresì descritto nella perizia allegata sotto la lettera "A".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 la comparente dichiara:

- che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto ed allegata sub "C" al presente atto;

- che i dati catastali e la planimetria, depositata in Catasto, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi delle vigenti Leggi in materia urbanistica la signora RUGGIERI Arch. EMMA, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria personale responsabilità, che le opere di costruzione relative alla unità immobiliare in oggetto sono state iniziata anteriormente al primo settembre 1967 (milenovecentosessantasette).

Dichiara, inoltre, che relativamente all'immobile in oggetto sono state presentate al Comune di Pieve Ligure:

* Denuncia di Inizio Attività n. 4/2008 protocollo n. 284 in data 16 gennaio 2008;

* Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 16/2020 prot. N. 1344 in data 15 febbraio 2020.

La presente offerta vale come proposta contrattuale a tutti

gli effetti di legge ed è da considerarsi irrevocabile sino alla data del 31 marzo 2021.

Il contratto preliminare oggetto della presente offerta al pubblico dovrà essere stipulato con atto a rogito del Notaio banditore o con scrittura privata autenticata dal Notaio banditore entro sette giorni dalla data dell'aggiudicazione e avrà nella parte dispositiva il seguente contenuto:

" La signora RUGGIERI EMMA (nel seguito Parte Promittente Venditrice) promette di vendere a Parte Promissaria Acquirente che promette di acquistare, il sottodescritto immobile sito in Comune di Pieve Ligure (GE), nella casa distinta con il numero civico centosessantanove di Via Roma, e cioè:

- appartamento posto al piano terzo, segnato con il numero interno sei, della consistenza catastale di vani sei e della superficie catastale di metri quadrati ottantanove, con annesso tratto di giardino pertinenziale posto al piano terreno.

Detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Ligure come segue:

- foglio 14, mappale 281, subalterno 8, graffato al mappale 432, Via Roma n. 169, piano T-3, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale vani 6, superficie catastale mq 89, R.C. Euro 743,70.

Parte Promittente Venditrice dichiara:

- che l'unità immobiliare in oggetto sarà trasferita al momento della vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e

di diritto in cui esso si trova libera da oneri, iscrizioni ipotecarie, liti, rapporti di locazione e/o comodato, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004 fatta eccezione per l'ipoteca volontaria iscritta a Genova il 26 ottobre 2007 Rpn. 12544 a favore di Banca Toscana SpA a garanzia di un mutuo di originari Euro 200.000,00, che ad oggi residua a Euro 144.183,80 (centoquarantaquattramila centoottantatré virgola ottanta) e il cui debito residuo verrà estinto con i proventi della vendita del bene, quale ipoteca verrà annotata di totale cancellazione ai sensi dell'articolo 40 bis del Dlgs 1° settembre 1993 n. 385 (T.U. bancario);

- che la proprietà del suddetto immobile è ad essa pervenuta in forza di:

** atto a rogito del Notaio Andrea Fusaro di Genova in data 24 ottobre 2007 rep. 34000, racc. 18224, registrato a Genova il 25 ottobre 2007 al n. 11759, ivi trascritto il 26 ottobre 2007 Rpn. 26102;*

- che detta unità sarà altresì trasferita a corpo e non a misura con tutti gli inerenti diritti, anche reali, dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come pervenuta a Parte Promittente Venditrice in forza del titolo di proprietà e del possesso;

- che l'immobile in oggetto è e sarà al momento dell'atto di

vendita in regola con le vigenti norme urbanistiche e catastali;

- che l'immobile in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'Ing. Emiliano Bronzino il 23 febbraio 2020 al numero 6885 che verrà prodotto in originale all'atto definitivo di vendita e allegato all'atto stesso;

- di impegnarsi ad esibire entro la data di stipula dell'atto di vendita certificazione dell'amministrazione del caseggiato attestante l'avvenuto pagamento delle spese di amministrazione condominiale di competenza dell'immobile in oggetto maturate alla data dell'atto di vendita;

Proprietà, possesso e godimento passeranno a Parte Promissaria Acquirente al momento della vendita e da tale data diritti ed oneri faranno capo alla stessa.

Per quanto riguarda le spese condominiali di amministrazione le Parti convengono quanto segue:

- le spese condominiali di ordinaria amministrazione saranno a carico della parte promissaria acquirente dal momento della consegna dell'immobile, che avverrà contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita;

- le spese condominiali di straordinaria amministrazione deliberate fino alla data di stipula dell'atto di vendita restano a carico della Parte Promittente Venditrice, ancorché non ancora eseguite le relative opere.

La vendita sarà stipulata entro e non oltre sessanta giorni

dal giorno dell'aggiudicazione a ministero del Notaio banditore.

Le spese per l'atto notarile, imposte di registro nonché quelle connesse e dipendenti, saranno interamente a carico di Parte Promissaria Acquirente, così come sono a carico della parte promissaria acquirente le spese, le imposte e gli onorari notarili del presente contratto preliminare.

L'immobile in oggetto verrà consegnato alla Parte Promissaria Acquirente contestualmente alla stipula dell'atto di vendita libero e sgombro da persone e/o cose.

Le parti convengono che le detrazioni fiscali consentite dalla legge a seguito di spese per interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o di ristrutturazione o riqualificazione energetica relative all'immobile in oggetto e/o al condominium di cui fa parte e fino alla data dell'atto di compravendita sostenute restino a favore della parte venditrice.

La vendita avverrà a corpo e non a misura al prezzo di aggiudicazione di Euro (INDICAZIONE DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE) di cui:

- euro 35.000,00 (trentacinquemila) sono stati versati al momento dell'aggiudicazione dalla Parte Promissaria Acquirente a titolo di caparra confirmatoria da computarsi in conto prezzo al momento della vendita al Notaio Banditore ai sensi dell'articolo 1 (commi 63 e 66) della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata dall'art. 1 (comma 142) della legge n. 124 del

4 agosto 2017, che li verserà sul conto dedicato ai sensi di legge e ove assumeranno il numero del repertorio somme e valori.

- euro

costituenti il saldo prezzo saranno versati al momento del rogito notarile di compravendita al Notaio Banditore ai sensi dell'articolo 1 (commi 63 e 66) della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata dall'art. 1 (comma 142) della legge n. 124 del 4 agosto 2017, al Notaio rogante, che li verserà sul conto dedicato ai sensi di legge e ove assumeranno il corrispondente numero del repertorio somme e valori.

Con detta somma ad esso depositata il Notaio rogante provvederà a estinguere il residuo mutuo garantito dall'ipoteca gravante sull'immobile in oggetto e ottenuta la quietanza di estinzione dalla Banca mutuante nonchè dichiarazione scritta di impegno alla cancellazione dell'ipoteca ai sensi di legge e verificata, eseguita la trascrizione presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'atto di vendita, l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli relativamente all'immobile oggetto della vendita, fatta eccezione per la formalità di cui sopra in corso di cancellazione, provvederà ad accreditare, a mezzo bonifico bancario alla parte venditrice, la residua somma, la quale, al momento dell'atto di vendita, indicherà al Notaio rogante l'IBAN del conto corrente su cui detta somma dovrà essere accreditata

ta.

Detto prezzo così dilazionato non sarà produttivo di interesse.

Ai sensi delle vigenti Leggi in materia urbanistica la signora RUGGIERI Arch. EMMA, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria personale responsabilità, che le opere di costruzione relative alla unità immobiliare in oggetto sono state iniziata anteriormente al primo settembre 1967 (milenovecentosessantasette).

Dichiara, inoltre, che relativamente all'immobile in oggetto sono state presentate al Comune di Pieve Ligure:

** Denuncia di Inizio Attività n. 4/2008 protocollo n. 284 in data 16 gennaio 2008;*

** Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 16/2020 prot. N. 1344 in data 15 febbraio 2020.*

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 Numero 151 le parti dichiarano: la signora Ruggieri Emma di essere di stato libero, la parte promissaria acquirente di essere ... (dichiarazione dello stato civile e/o regime patrimoniale in caso di coniugio)

Alla stipula del contratto preliminare di vendita seguirà la stipula dell'atto di vendita a ministero del Notaio Banditore entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione.

ART. 2

Sarà onere dell'offerente, a pena di irricevibilità dell'offerta, formalizzare entro sette giorni dall'aggiudicazione il suddetto contratto preliminare e per il prezzo di vendita determinato a seguito dell'aggiudicazione, purché non inferiore alla base d'asta.

ART. 3 - CONDIZIONI DELL'OFFERTA E MODALITA' DI ACCETTAZIONE

La presente offerta al pubblico - da considerarsi proposta contrattuale ai sensi dell'art.1336 c.c., ed a tutti gli effetti di legge - verrà resa conoscibile mediante pubblicazione:

- sul seguente sito web: avvisinotarili.notariato.it;
- di apposito avviso, contenente gli estremi essenziali dell'offerta stessa.

Nell'avviso sarà indicato altresì il giorno e l'ora in cui si procederà alla verbalizzazione notarile dell'asta privata, senza incanto con gara fra gli offerenti solo qualora vi siano proposte di pari importo.

Detto avviso sarà altresì consultabile nell'orario di studio presso lo studio del Notaio Banditore in Genova, Via Roma civico cinque interno cinque, ove si svolgeranno le relative operazioni, infra meglio descritte.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno 30 marzo 2021, giorno feriale precedente quello in cui si svolgerà l'apertura delle buste secondo le modalità del

Bando d'Asta che si allega sub B.

L'offerta dovrà essere conforme alla presente offerta, ai sensi dell'art.1326, ultimo comma, c.c. anche mediante semplice rinvio al contenuto del presente atto; un'accettazione non conforme equivarrà a nuova proposta.

In sede di asta privata, si procederà come segue:

1) L'apertura delle buste avverrà pubblicamente presso lo studio del notaio banditore di Genova designato nel giorno e nell'ora indicati in premessa. Per coloro che hanno depositato l'offerta presso un Notaio Periferico sarà possibile sia recarsi dallo stesso notaio ed assistere alla procedura per via telematica oppure recarsi dal Notaio Banditore.

2) Sarà direttamente dichiarato vincitore della gara e aggiudicatario l'unico offerente che avrà presentato l'offerta di importo più alto, senza alcuna successiva gara tra gli offerenti e senza che possa invocarsi l'applicazione dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

3) Nel caso in cui vi siano più offerenti che abbiano indicato lo stesso importo, si procederà a nuova gara, seduta stante, soltanto tra i pari offerenti ove siano tutti presenti, con aumenti palesi e minimi di euro 2.000,00. Ogni offerta in aumento dovrà essere formulata entro e non oltre tre minuti dalla precedente offerta. La gara di offerte sarà gestita dal Notaio Banditore mediante il sistema telematico in sessioni di 3 minuti.

4) Dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale dal notaio Banditore designato e, contestualmente, verrà restituito ai non aggiudicatari il deposito per cauzione e spese.

La signora RUGGIERI EMMA elegge sin da ora domicilio, ai fini e per gli effetti degli artt.1334 e 1335 c.c., presso il mio studio notarile in Genova via Roma civico 5 interno 5, nel quale si svolgeranno le suddette operazioni;

- all'aggiudicazione verbalizzata nel suddetto contesto, seguirà la stipula del contratto preliminare nei termini sopra indicati.

- la signora RUGGIERI EMMA si obbliga comunque ad essere presente durante le operazioni di asta.

Tutte le imposte, spese e onorari notarili relativi al verbale di aggiudicazione al contratto preliminare e relative formalità di registrazione e trascrizione e all'atto definitivo di vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario acquirente.

Le spese e imposte del presente atto sono a carico della comparente.

Ove per qualsiasi motivo non fosse possibile procedere all'asta nel luogo e nell'ora stabiliti, la signora RUGGIERI EMMA si obbliga a pubblicare un nuovo avviso, nel quale verranno fissati il luogo e la data in cui avrà luogo l'asta;

E richiesto io Notaio ho redatto e ricevuto il presente atto scritto in maggior parte a macchina da persona di mia fiducia

ed in minor parte a mano da me personalmente su quattordici
facciate e quanto fin qui della quindicesima di quattro fogli
che ho letto alla comparente la quale lo approva e con me No-
taio lo sottoscrivono a sensi di legge essendo le ore quattror-
dici.

IN ORIGINALE FIRMATO: EMMA RUGGERI

IN ORIGINALE FIRMATO: PAOLO LIZZA NOTAIO