



N. 498/2013 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI GENOVA  
4° AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx, nella procedura esecutiva proposta da Condominio di Via Martiri di Voltaggio 8G-8H in Busalla;

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 04/02/2015 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visti i tre tentativi di vendita precedenti andati deserti;
- ritenuto necessario pertanto rifissare la vendita del bene pignorato senza apportare decurtazione del prezzo base rispetto a quello stabilito nel precedente avviso di vendita come da provvedimento del G.E. del 23/03/2016;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **09 giugno 2016 alle ore 14.00**, presso il Tribunale di Genova, III° piano, aula n.46, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto, ai sensi degli art. 571 e seguenti c.p.c., degli immobili siti nel Comune di Montoggio (GE), facenti parte di un villino a 3 piani oltre il sottotetto in ottimo stato, costituito da tre alloggi oltre i box, cantina e terreni pertinenziali indivisi (giardini e gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale), indicato con i civv.8a - 8b di Via Monsignor Gioachino Reborà e civv. 13 - 13a - 13b - 13c di Via IV Novembre. Si rende pertanto possibile suddividere il bene nei seguenti lotti vendibili:

**LOTTO PRIMO al prezzo base di € 52.735,00=** composto da:

- **Piena proprietà di alloggio sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio, Via Monsignor Gioachino Reborà civico 8a piano primo**, composto da appartamento con ingresso in disimpegno, cucina, bagno, due camere, soggiorno per una superficie lorda di **mq 84,60** con altezza netta di m 2,65 oltre ad una pertinenza esterna di uso esclusivo (accesso esterno e loggiato) per una superficie di **mq 30,00** nonché della fruibilità dell'ampio giardino comune all'intero fabbricato. Individuato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) quale P.zza Chiesa civ.5 piano T - Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 1 - Cat. A/4 - Classe 1 - Consistenza vani 4,5 - **Rendita € 160,36**. Confinante a nord con il giardino della stessa proprietà, a est con il giardino della stessa proprietà, a mezzogiorno con altro appartamento sub.9, a ovest con Via M.G. Reborà, sopra con con altro appartamento sub. 8, sotto con box sub. 6 e sub. 7. Il civico 8a di Via M.G. Reborà è un cespite facente parte di un villino integralmente ristrutturato di cui manca però il certificato di agibilità. Lo stesso non corrisponde all'originale planimetria catastale dato che risulta fisicamente comunicante, tramite porta, al piano primo dell'alloggio sub. 9. Per le modifiche interne eseguite in difformità dal titolo edilizio, rilasciato con concessione Edilizia n.1/1982 del 24/04/1982, vi è la presenza di richieste di Condonò Edilizio ai sensi della L.47/85 rimaste incomplete. Stato di conservazione dell'appartamento: i pavimenti sono realizzati in graniglia, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, le finestre sono in legno a doppio vetro e le persiane sono in legno, le porte interne sono in legno ordinario, la porta d'ingresso non è blindata, il bagno ha il pavimento ed il rivestimento in ceramica, la cucina ha il pavimento in graniglia ed il rivestimento in ceramica ma presenta allacci ed impianti in disuso e quindi da ripristinare. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi. L'appartamento risulta appartenente alla classe energetica "F" ed ha un EPI pari a 221,39 kWh/m<sup>2</sup> anno come da A.P.E. n.64866 rilasciato il 26/10/2014 con scadenza il 26/10/2024. Lo

stato dell'immobile è occupato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.

- **Piena proprietà di box auto singolo civ. 13c di Via IV Novembre, sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio**, posto al piano terreno di un villino indipendente di 3 piani fuori terra oltre il sottotetto, con accesso carrabile da Via IV Novembre composto da un locale posto auto di superficie lorda pari a **mq 22,83** ed altezza netta di m 2,20, oltre ad annesso locale ripostiglio con una superficie lorda di **mq 16,00**; avente pavimento in battuto di cemento ed interni tinteggiati bianchi ed accesso carrabile con basculante in legno; riportato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 7 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 26 - **Rendita € 114,14**; conforme catastalmente; confinante a Nord con terrapieno, ad Est con il giardino della stessa proprietà, a Sud con box sub.6, ad Ovest con Via M.G. Reborà, Sopra con appartamento sub.1, Sotto con il terreno. Il box è utilizzato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.
- **Quota 1/3 di piena proprietà dei terreni pertinenziali indivisi** ossia di ampio giardino comune all'intero fabbricato che, oltre a servire l'accesso ai box ubicati al piano terreno, è dotato anche di una gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale, per una superficie totale di **mq 1160**; identificati al Catasto Terreni del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30, Particella 377, consistenza 9 are 20 centiare (anche se attualmente il terreno risulta contraddistinto dal mapp. 435 come "area urbana" pertinenziale all'intero immobile) ed al Fg. 30, Particella 564, sub.4, consistenza 2 are 40 centiare (anch'esso attualmente risulta compreso nell'area esterna di pertinenza dell'intero immobile).

**LOTTO SECONDO al prezzo base di € 78.891,00= composto da:**

- **Piena proprietà di alloggio sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio, Via Monsignor Gioachino Reborà civico 8b**, composto da appartamento posto al piano secondo dell'edificio con accesso dal giardino esterno ovvero da Via M.G. Reborà con ingresso in disimpegno, cucina, bagno, tre camere, soggiorno e ripostiglio per una superficie lorda di **mq 100,00** con altezza netta di m 2,85 oltre a pertinenze esterne di uso esclusivo (loggia accessibile dalla cucina e balcone accessibile dalla zona giorno) per una superficie di **mq 7,50** nonché della fruibilità dell'ampio giardino, comune all'intero fabbricato ed infine di ampio locale di sgombero ubicato nel sottotetto ma accessibile dal civ. 13 di Via IV Novembre per una superficie di **mq 100,00**. Individuato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 8 - Cat. A/2 - Classe 1 - Consistenza vani 6,5 - **Rendita € 570,68**. Confinante a nord con i muri perimetrali - distacco verso giardino della stessa proprietà, a est con i muri perimetrali - distacco verso giardino della stessa proprietà, a mezzogiorno con altro appartamento sub.9, a ovest con il distacco verso Via M.G. Reborà, sopra con locale di sgombero, sotto con altro appartamento sub. 1. Il civico 8b di Via M.G. Reborà è un cespite facente parte di un villino integralmente ristrutturato di cui manca però il certificato di agibilità. Lo stesso non corrisponde all'originale planimetria catastale dato che risulta fisicamente comunicante, tramite porta, al piano secondo dell'alloggio sub. 9 e possiede una diversa distribuzione interna dei locali rispetto al progetto approvato. Per le modifiche interne eseguite in difformità dal titolo edilizio, rilasciato con concessione Edilizia n.1/1982 del 24/04/1982, vi è la presenza di richieste di Condonò Edilizio ai sensi della L.47/85 rimaste incomplete. Stato di conservazione dell'appartamento: pavimenti in parquet per le camere e la zona giorno, pareti e soffitti tinteggiati, finestre in legno a doppio vetro e persiane in legno, porte interne in legno ordinario, porta d'ingresso non blindata, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, cucina con pavimento in piastrelle e rivestimento in ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi. L'appartamento risulta appartenente alla classe energetica "G" ed ha un EPI pari a 285,12 kWh/m<sup>2</sup> anno come da A.P.E. n.64882 rilasciato il 26/10/2014 con scadenza il 26/10/2024. Lo stato dell'immobile è occupato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.
- **Piena proprietà di box auto singolo civ. 13b di Via IV Novembre, sito in Provincia di**

**Genova, Comune di Montoggio**, posto al piano terreno di un villino indipendente di 3 piani fuori terra oltre il sottotetto, con accesso carrabile da Via IV Novembre composto da un locale posto auto di superficie lorda pari a **mq 20,80** ed altezza media netta di m 2,30, oltre ad annessi locale ripostiglio e locale caldaia con una superficie lorda di **mq 27,75**; avente pavimento in piastrelle, interni in cemento a vista (solo il locale ripostiglio presenta pareti tinteggiate bianche) ed accesso carrabile con basculante in legno protetto da tettoia con struttura lignea e tegole; riportato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 6 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 33 - **Rendita € 144,87**; conforme catastalmente; confinante a Nord con box sub.7, ad Est con il giardino della stessa proprietà, a Sud con box sub.5, ad Ovest con Via M.G. Rebora, Sopra con appartamento sub.1, Sotto con il terreno. Il box è utilizzato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.

- **Quota 1/3 di piena proprietà dei terreni pertinenziali indivisi** ossia di ampio giardino comune all'intero fabbricato che, oltre a servire l'accesso ai box ubicati al piano terreno, è dotato anche di una gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale, per una superficie totale di **mq 1160**; identificati al Catasto Terreni del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30, Particella 377, consistenza 9 are 20 centiare (anche se attualmente il terreno risulta contraddistinto dal mapp. 435 come "area urbana" pertinenziale all'intero immobile) ed al Fg. 30, Particella 564, sub.4, consistenza 2 are 40 centiare (anch'esso attualmente risulta compreso nell'area esterna di pertinenza dell'intero immobile).

**LOTTO TERZO al prezzo base di € 186.469,00= composto da:**

- **Piena proprietà di alloggio sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio, Via IV Novembre civico 13**, composto da appartamento posto ai piani primo e secondo dell'edificio oltre cantina e sottotetto, così composto: al piano primo ingresso in disimpegno, salone doppio, camera e bagno; al piano secondo cucina, salone doppio, bagno e camera per una superficie lorda di **mq 199,00** con altezza netta di m 2,85; al piano terzo ampia soffitta con annessi un bagno, due ripostigli e locali di sgombero e al piano terra locale cantina con accesso diretto dall'alloggio per una superficie lorda di **mq 168,00**. L'appartamento dispone inoltre di pertinenze esterne di uso esclusivo (giardino con superficie scoperta di **mq 108,77**, loggiati e balconi con superficie di **mq 45,20**) nonché della fruibilità dell'ampio giardino comune all'intero fabbricato da cui si accede all'appartamento. Individuato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 9 - Cat. A/2 - Classe 1 - Consistenza vani 11,5 - **Rendita € 1.187,85**. Confinante a nord con altri appartamenti sub. 1 e sub. 8, a est con il giardino comune della stessa proprietà, a mezzogiorno con il giardino esclusivo, a ovest con Via M.G. Rebora, sopra con locale sottotetto, sotto con cantina di proprietà e con box sub. 5. Il civico 13 di Via IV Novembre è un cespite facente parte di un villino integralmente ristrutturato di cui manca però il certificato di agibilità. Lo stesso infatti non corrisponde all'originale planimetria catastale dato che risulta fisicamente comunicante, tramite porte, sia all'alloggio sub. 1 che all'alloggio sub.8, vi è inoltre una diversa distribuzione interna dei locali rispetto al progetto approvato (demolizione di una tramezza divisoria tra cucina e soggiorno al piano secondo) e per il sottotetto è stato depositato Condono Edilizio n. 868 del 01/04/1986 con cui si chiede sanatoria per cambio d'uso, da accessorio ad abitazione, di una porzione dello stesso pari a mq 56,00 che allo stato di fatto però non risulta agibile in quanto manchevole di impianto idraulico, elettrico e pavimenti. Stato di conservazione dell'appartamento: i pavimenti sono in cotto, l'accesso al piano secondo è garantito da ampia scala in legno, i soffitti presentano travi in legno a vista, anche il salone del piano secondo dispone di un grande camino a legna e le pareti e i soffitti sono tinteggiati, le finestre sono in legno a doppio vetro e le persiane in legno, porte interne in legno ordinario, porta d'ingresso non blindata, i bagni con pavimento e rivestimento in ceramica, cucina con pavimento in cotto e rivestimento in ceramica. Dal piano secondo si accede tramite scala interna in legno al sottotetto che presenta pavimenti in battuto di cemento ad esclusione del locale ad uso bagno con pareti e pavimento in ceramica. Dal sottotetto si accede poi alla porzione di soffitta di

pertinenza del civ. 8b di Via Rebor. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi. L'appartamento risulta appartenente alla classe energetica "G" ed ha un EPI pari a 244,05 kWh/m<sup>2</sup> anno come da A.P.E. n.65285 rilasciato il 28/10/2014 con scadenza il 28/10/2024. Lo stato dell'immobile è occupato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.

- **Piena proprietà di box auto doppio civ. 13a di Via IV Novembre, sito in Provincia di Genova, Comune di Montoggio**, posto al piano terreno di un villino indipendente di 3 piani fuori terra oltre il sottotetto e composto da unico locale con accesso interno, disimpegnato, al civ. 13 di Via IV Novembre, per una superficie lorda di **mq 61,64** con altezza netta di m 2,35 oltre ad annesso locale ripostiglio con una superficie di **mq 5**; avente pavimento in piastrelle ed interni tinteggiati bianchi ed accesso carrabile con basculante in legno protetta da tettoia con struttura lignea e tegole; riportato in Catasto Urbano del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30 - Particella 435 - Sub. 5 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 59 - **Rendita € 259,00**; conforme catastalmente; confinante a Nord con box sub.6, ad Est con il giardino della stessa proprietà, a Sud con terrapieno, ad Ovest con la cantina dell'alloggio sub.9, Sopra con appartamento sub.9, Sotto con il terreno. Il box è utilizzato dall'esecutato, dal figlio e dalla sua famiglia.
- **Quota 1/3 di piena proprietà dei terreni pertinenziali indivisi** ossia di ampio giardino comune all'intero fabbricato che, oltre a servire l'accesso ai box ubicati al piano terreno, è dotato anche di una gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale, per una superficie totale di **mq 1160**; identificati al Catasto Terreni del Comune di Montoggio (GE) al Foglio 30, Particella 377, consistenza 9 are 20 centiare (anche se attualmente il terreno risulta contraddistinto dal mapp. 435 come "area urbana" pertinenziale all'intero immobile) ed al Fg. 30, Particella 564, sub.4, consistenza 2 are 40 centiare (anch'esso attualmente risulta compreso nell'area esterna di pertinenza dell'intero immobile).

**Non saranno considerate valide offerte inferiori di un quarto rispetto al prezzo base d'asta e le offerte valide, inferiori al prezzo d'asta, saranno prese in considerazione solo se non ve ne saranno altre e se il delegato riterrà che ad una vendita successiva non si potrà ottenere un prezzo superiore.** Secondo quanto disposto dall'art. 573, 3° comma c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573, 1° comma c.p.c., verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **l'aumento minimo dei rilanci fissato in € 1.000,00 (euro mille/00).**

**Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

**I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima predisposta in data 29/10/2014 a firma dell'esperto Arch. Laura Greppi, consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che l'offerente ha l'onere di esaminare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

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 quale parte integrante e sostanziale.

Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile rivolgersi al **custode giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.** Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 -16132 - Genova, Tel. 010-5299253, Fax 010-5299252, Internet: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com), e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com), - oppure visitare il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Genova, 31 marzo 2016

MARTA GIUSTETTI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE  
Via Colombo 13/B - Genova  
Tel. 010 5535033 - Fax 010 5108478 - Cell. 3312567420  
Cod. Fisc. GST MRT 74865 D969H  
Part. IVA 01491450993

## 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 Professionista Delegato, dott.ssa Marta Giustetti, con studio in Genova, Via Colombo 12/3 sc. dx, **previo appuntamento telefonico al cell. 331.2567420, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente** a quello fissato per l'esame delle offerte stesse, pena l'inefficacia delle offerte medesime. Il delegato provvederà ad annotare sulla busta, previa identificazione, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, 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, integrata da marca da bollo di Euro 16,00, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società, con sede legale e visura camerale), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, 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 minorenni, 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 speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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 inoltrare 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 o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

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 oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta.** NOTA BENE: ai sensi del novellato art. 572 comma 2° c.p.c., se l'offerta presentata è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta mentre, ai sensi del 3° comma, nel caso in cui l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può disporre la vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e in assenza di istanze di aggiudicazione ex art. 588 c.p.c.;

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

e) di essere / non essere in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge per avvalersi dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della "prima casa".

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità nonché del codice fiscale;

b) **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n° 498/2013", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquirente all'acquisto;

c) **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n° 498/2013", 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 comma 3° c.p.c..
5. L'offerta di acquisto è inefficace a norma del novellato art. 571 comma 2° c.p.c. se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo qui fissato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
6. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo lo svolgimento della gara.
7. 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 dall'aggiudicazione**. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c. e dovrà versare la differenza se la successiva nuova aggiudicazione risulterà inferiore.

### **CONDIZIONI DI 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.
2. 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.
3. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato e integrato dall'art. 46 del Testo Unico per l'Edilizia, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, se esistenti al momento della vendita.
5. Ad eccezione di ciò, ogni onere fiscale derivante dalla vendita e tutte le altre spese sono poste a carico dell'aggiudicatario come pure le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore.
6. L'aggiudicatario potrà richiedere (ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento) al custode di procedere alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario.
7. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
8. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' 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 sul

sito del Ministero della Giustizia denominato “portale delle vendite pubbliche” (quando sarà operativo), su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), su [www.genova.oggi notizie.it](http://www.genova.oggi notizie.it), su [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it) a cura del custode e spese del creditore precedente come da ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

3. Pubblicazione, per estratto e nei loro siti web, sui quotidiani designati nell'ordinanza di nomina del delegato, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del custode ed a spese del creditore precedente.

4. Il testo dell'inserzione sui giornali e sui siti 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 e del numero della procedura, senza indicazione del nome del debitore.

5. 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, e ad effettuare, in caso di inerzia del creditore precedente, gli altri adempimenti pubblicitari sopra indicati.

6. Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazioni deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile rivolgersi al **custode giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l.** Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 -16132 - Genova, Tel. 010-5299253, Fax 010-5299252, Internet: [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com), e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com),– oppure visitare il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).