

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII CIVILE – FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 113/2024
COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.A.S. IN LIQUIDAZIONE
(C.F. 00427140108)

dichiarata con sentenza n. 188/2024 del 03.12.2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristina Tabacchi

Curatore: Dott. Angelo Rosso

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
BENI IMMOBILI IN COMUNE DI GENOVA (GE) – SECONDO CICLO

Il sottoscritto Dott. Angelo Rosso, dottore commercialista e revisore legale, con studio in Savona, C.so Italia 22/3, PEC angelorosso.dcom@pec.it, nella qualità di Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe,

- visti gli artt. 213, 216 e 217 del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) e, in quanto compatibili, gli artt. 570 e seguenti c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione approvato in data 13.06.2025 e integrato con provvedimento del 06.11.2025;
- vista la relazione di stima redatta dall'esperto Dott. Ing. Chiara Ciccarelli in data 10.03.2025, che costituisce parte integrante del presente avviso;
- considerato che la vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona mista, sicché gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione su supporto cartaceo oppure con modalità telematica; coloro che avranno presentato offerta cartacea parteciperanno alla gara comparendo personalmente innanzi al Curatore, mentre coloro che avranno presentato offerta telematica vi parteciperanno collegandosi al portale del gestore della vendita telematica;

tutto ciò premesso,

AVVISA

che il giorno **mercoledì 25 novembre 2026, alle ore 16:30**, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, piano terzo, aula n. 46, salvo quanto previsto al paragrafo "Luogo della gara ed eventuali variazioni", si procederà all'esame delle offerte e all'eventuale gara per la vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, del bene di seguito descritto, alle condizioni stabilite nel presente avviso.

Non è ammessa la cosiddetta offerta minima: sono valide esclusivamente le offerte di importo pari o superiore al prezzo base.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – portale www.astetelematiche.it.

È disponibile un video informativo, non costituente pubblicità legale, sul canale YouTube "Studio Carlo Botta".

LOTTO UNICO

Piena proprietà di opificio con relative pertinenze e diritto di sopraelevazione sul lastrico solare dell'edificio sito in **Genova (GE), Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari civ. 11 rosso**.

Descrizione

Trattasi di opificio precedentemente destinato alla trasformazione di materie prime per la produzione di vernici e colori, collocato al piano primo e secondo sottostrada di un edificio di civile abitazione a due piani fuori terra, dotato di ingresso principale privato e carrabile prospiciente la pubblica via e identificato dal civico 11 rosso. La superficie lorda dei due livelli è di circa 492 mq, oltre soppalco di circa 30 mq; la superficie commerciale complessiva, determinata dall'esperto applicando i coefficienti di omogeneizzazione alle pertinenze scoperte e coperte, è di circa 570 mq.

Il piano primo sottostrada è composto da quattro ampi locali finestrati, di cui uno ad uso ufficio e tre ad uso operativo; una delle aree operative è dotata di soppalco in muratura, accessibile tramite scala a chiocciola in metallo, e la zona sottostante il soppalco è destinata a deposito e spogliatoio con servizio igienico. Vi si trovano inoltre la zona d'ingresso, dotata di scala di collegamento al piano inferiore e di montacarichi, e una piccola zona centrale ad uso laboratorio. Le altezze interne utili sono di m 5,00 nei locali principali, m 3,55 nell'ufficio, m 2,56 nel laboratorio, m 2,06 nel bagno e m 2,45 nei locali soppalcati e nel soppalco.

Il piano secondo sottostrada è composto da un'ampia area operativa finestrata, con uscita a sud verso il cortile esterno, e da una porzione nord-est rialzata con deposito compartimentato. Le altezze interne utili sono di m 4,30 nei locali principali e m 2,90 nella zona rialzata.

I due livelli sono collegati da una scala interna e da un montacarichi REI 120 fabbricato nel 2006. Il piano primo sottostrada è collegato alla soprastante via mediante rampa carrabile con portone sul lato ovest e, pedonalmente, mediante il terrazzo di pertinenza sul lato est e la scala di sicurezza in acciaio. Il cortile al piano secondo sottostrada è raggiungibile da scala esterna in muratura e da montacarichi esterno con portata di 700 kg, posizionato all'estremità del terrazzo sul lato ovest.

Costituiscono pertinenze dell'opificio il terrazzo ovest (circa 59,66 mq), il terrazzo est (circa 42,20 mq), la tettoia (circa 51,84 mq) e il cortile al piano secondo sottostrada (circa 172,88 mq). Secondo il regolamento condominiale (artt. 1, 4 e 39) sono altresì compresi il locale al piano terreno in cui sono collocati i contatori dell'energia elettrica, il locale situato sul lastrico solare in cui sono collocati i recipienti dell'acqua e il locale esterno adibito a centrale termica; l'esperto ha attribuito a tali locali valore nullo, in quanto destinati ad uso condominiale.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio, solai latero-cementizi e copertura piana. Lo stato di conservazione generale è scadente: pareti e soffitti,

intonacati e tinteggiati di bianco, presentano segni di umidità e deterioramento diffuso; le pareti perimetrali presentano evidenti scrostamenti di intonaco e pittura; le finestre, numerose e di varie dimensioni, conferiscono buona luminosità ma si presentano in evidente stato di degrado; la pavimentazione in battuto di cemento e il bagno piastrellato versano in scadente, rispettivamente pessimo, stato di conservazione.

Gli impianti elettrico e idraulico sono vetusti e privi di certificazione; l'impianto di riscaldamento, autonomo a pompa di calore, è vetusto e in disuso. Non è stata reperita alcuna documentazione impiantistica e, data la vetustà, gli impianti sono da considerarsi non funzionanti e non idonei.

Diritto di sopraelevazione

È compreso nella vendita il diritto di sopraelevazione sul lastrico solare dell'edificio, della superficie complessiva di circa 209 mq, di titolarità della società debitrice e previsto dal regolamento condominiale. L'esercizio del diritto resta soggetto ai limiti dell'art. 1127 c.c., ivi compreso l'obbligo di corrispondere l'indennità agli altri condomini, nonché alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai soli fini della stima, l'esperto ha ipotizzato la possibile utilizzazione di una porzione di circa 170 mq per l'installazione di un impianto fotovoltaico; tale ipotesi non costituisce garanzia alcuna da parte della procedura circa la concreta realizzabilità dell'intervento.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione Urbana APP, Foglio 2, particella 560, subalterno 8, Zona censuaria 5, Categoria D/1, rendita catastale € 3.856,00, Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari n. 11R, piano S1-S2. L'unità risulta intestata in catasto a "COLORIFICIO A. BARILARO & FIGLIO S.N.C.", C.F. 00427140108, per la quota di 1/1, con denominazione non aggiornata rispetto a quella attuale della società. Il diritto di sopraelevazione non è oggetto di autonoma identificazione catastale. Millesimi di proprietà: 340; millesimi scale: 100.

Confini

Il bene confina, da nord in senso orario, con Via alla Chiesa di San Giorgio di Bavari, con terreno di proprietà di terzi censito al mappale 562 del foglio 2 e con la particella 539 del foglio 2.

Regolarità catastale, edilizia e urbanistica

Per l'immobile risultano i seguenti titoli: P.E. 215/1958, approvata con Ordinanza n. 679 del 03.03.1959, per la costruzione dell'edificio destinato in parte a colorificio e in parte a civile abitazione; Nulla Osta del 27.09.1963 per la sistemazione del terreno a distacco sud; Ordinanza n. 475 del 16.02.1965 di usabilità a magazzino e laboratorio per la preparazione di colori dei due piani seminterrati; P.E. 7288/2006 (D.I.A. del 13.11.2006) per la costruzione della scala antincendio; P.E. 728/2007 (S.U. 41/2007) e variante P.E. 3161/2007 (S.U. 206/2007) per adeguamento tecnologico con demolizione e ricostruzione della tettoia; P.E. 80/2007, istanza in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 con parere istruttorio contrario del 29.09.2009, cui ha

fatto seguito la Comunicazione del 22.07.2010 ai sensi dell'art. 48 della L.R. Liguria 6 giugno 2008, n. 16 per la regolarizzazione delle opere eseguite nel periodo 1959-1961 in difformità dal titolo.

L'esperto ha riscontrato la sostanziale conformità dello stato dei luoghi all'ultimo stato autorizzato, ad eccezione di una tramezza al piano secondo sottostrada che delimita un piccolo deposito sul lato est, non rappresentata né negli elaborati progettuali né nella planimetria catastale. La regolarizzazione richiede la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, con oneri stimati in € 2.500,00, e l'aggiornamento della planimetria catastale, con oneri stimati in € 1.500,00. Tali adempimenti e i relativi costi sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati considerati nella determinazione del valore di stima.

Il bene ricade nell'ambito AR-UR "Ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale" del P.U.C. del Comune di Genova. Si evidenzia che, secondo le norme di conformità del P.U.C., nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e di cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi, e che l'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti è consentito entro il 20% del volume geometrico esistente. La zona è soggetta a vincolo idrogeologico e al Piano di Bacino del Torrente Sturla; il bene non è sottoposto a vincolo monumentale né paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47, presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Stato di occupazione

Il bene è libero da persone; l'Agenzia delle Entrate ha confermato l'assenza di contratti di locazione registrati. L'immobile è tuttavia ingombro di rifiuti e materiali derivanti dalla pregressa attività d'impresa. Lo smaltimento sarà eseguito a cura della Curatela, con oneri a carico della procedura da prelevare sul ricavato della vendita, in un termine non inferiore a sessanta giorni dal versamento del saldo prezzo; la consegna del bene all'aggiudicatario avverrà all'esito di tali operazioni. L'aggiudicatario non potrà sollevare eccezioni né pretendere indennizzi in relazione ai tempi necessari per lo smaltimento.

Situazione condominiale

Secondo quanto riferito dall'amministratore dello stabile in data 13.02.2025, le spese ordinarie annue ammontano a circa € 1.500,00 e le spese scadute e insolute a quella data ammontavano a € 2.421,43. Non risultano spese straordinarie deliberate né cause pendenti; l'amministratore ha tuttavia riferito che nel luglio 2023 è stato commissionato un computo metrico per il rifacimento del terrazzo di copertura, interessato da infiltrazioni negli appartamenti dell'ultimo piano. Le spese straordinarie eventualmente deliberate successivamente all'aggiudicazione, e la loro ripartizione anche in ragione della titolarità del diritto di sopraelevazione e dei locali posti

sul lastrico, restano a carico dell'aggiudicatario. Per le spese condominiali insolute trova applicazione l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. nei limiti dell'anno in corso e di quello precedente.

Formalità pregiudizievoli

Gravano sul bene: ipoteca volontaria iscritta il 13.07.1995 ai nn. 17149/2807 a favore di Banca Carige S.p.A.; ipoteca volontaria iscritta l'11.07.2016 ai nn. 20520/3384 a favore di Banca Carige S.p.A.; trascrizione del 20.12.2024 ai nn. 43377/34188 della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale. Eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, il Giudice Delegato ne ordinerà la cancellazione ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII; le spese e le imposte per la cancellazione sono a carico della procedura.

Prestazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, non richiesto trattandosi di vendita disposta nell'ambito di procedura concorsuale.

Regime fiscale

La cessione ha ad oggetto un fabbricato strumentale per natura ceduto da soggetto passivo IVA ed è soggetta al regime di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972. La Curatela non esercita l'opzione per l'imponibilità e la cessione è pertanto esente da IVA. Sono dovute l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale nella misura rispettivamente del 3% e dell'1%.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Prezzo base: € 85.000,00 (ottantacinquemila/00).

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille/00); non sono ammessi rilanci con importi decimali.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Termine per le offerte cartacee: martedì 24.11.2026, ore 12:30, presso lo studio del Curatore in Savona, C.so Italia 22/3, negli orari di apertura indicati in calce.

Termine per le offerte telematiche: martedì 24.11.2026, ore 24:00.

Asta mercoledì 25 novembre 2026, alle ore 16:30 – Tribunale di Genova Sala Aste

Cauzione con offerta cartacea: assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare intestato a "CCII LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE COLORIFICI A.BARILARO & FIGLIO S.A.S.", da inserire nella busta contenente l'offerta.

Cauzione con offerta telematica: bonifico sul conto corrente intestato a "CCII LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE COLORIFICI A.BARILARO & FIGLIO S.A.S.", IBAN IT 65 B 05034 10600 000000026974, con causale "OFFERENTE + NOME DI FANTASIA" scelto dall'offerente.

OFFERTE CON MODALITÀ CARTACEA

Soggetti legittimati

Chiunque, eccetto la società debitrice e i soggetti cui la legge fa divieto, può presentare offerta, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. In quest'ultimo caso l'avvocato aggiudicatario dovrà dichiarare al Curatore, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando contestualmente la procura; in difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore. Salvo tale ipotesi, l'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso dall'offerente. L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve essere in grado di comprendere ed esprimersi in lingua italiana.

La presentazione dell'offerta implica l'integrale accettazione del presente avviso e della relazione di stima.

Modalità di presentazione

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, entro il termine sopra indicato, presso lo studio del Curatore, dall'offerente o da persona da questi incaricata. All'esterno della busta devono essere indicati esclusivamente il nome di chi materialmente effettua il deposito, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta, a pena di irricevibilità. Il Curatore annoterà sulla busta la data e l'ora del deposito e la siglerà.

Contenuto dell'offerta

L'offerta, in bollo da € 16,00, deve contenere:

- 1) la dichiarazione espressa che l'offerta è irrevocabile;
- 2) le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica) e l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; per le società e gli enti, la denominazione, la sede, il codice fiscale e la partita IVA, con allegato certificato camerale aggiornato da cui risultino i poteri del sottoscrittore, ovvero procura notarile;
- 3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 4) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 5) il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese, non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione;
- 6) l'indicazione del Tribunale di Genova, del numero della procedura (L.G. n. 113/2024), del Curatore quale referente e della data e ora fissate per la vendita;
- 7) gli estremi dell'assegno circolare o del vaglia postale circolare versato a titolo di cauzione (data, istituto emittente, importo);

- 8) la dichiarazione espressa di aver preso visione del presente avviso e della relazione di stima;
- 9) per l'offerente non residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di elezione di domicilio in Genova; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso lo studio del Curatore.

Nella busta devono essere inseriti, oltre alla cauzione, copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, se diverso, del sottoscrittore.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni devono essere indicati anche i dati del coniuge, allegandone documento di identità e codice fiscale; per escludere il bene dalla comunione il coniuge dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal genitore, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, allegando copia autentica del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta è presentata congiuntamente da più soggetti, devono essere indicati i dati e allegati i documenti di ciascuno, le rispettive quote e il soggetto incaricato di formulare i rilanci anche per conto degli altri, munito di procura speciale notarile. Il cittadino di Stato non appartenente all'Unione Europea deve allegare copia del permesso o della carta di soggiorno in corso di validità ovvero la documentazione comprovante la condizione di reciprocità; l'offerente privo di codice fiscale italiano deve indicare l'analogo codice identificativo rilasciato dal Paese di residenza.

OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta telematica, irrevocabile, deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) o dalla scheda del lotto pubblicata sul portale del gestore www.astetelematiche.it, seguendo le istruzioni del "Manuale utente", e deve essere trasmessa entro il termine sopra indicato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Il presentatore deve disporre di una casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, commi 4 o 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32. Completata la compilazione, il presentatore conferma l'offerta, provvede al pagamento telematico del bollo di € 16,00 mediante il codice hash generato dal sistema e firma digitalmente l'offerta, che viene quindi trasmessa in forma criptata. Una volta trasmessa, l'offerta non è più modificabile né revocabile.

L'offerta deve contenere i dati di cui all'art. 12 D.M. 32/2015 e, in particolare:

- 1) la dichiarazione espressa che l'offerta è irrevocabile;
- 2) le generalità complete dell'offerente, con le indicazioni e gli allegati previsti per l'offerta cartacea, ivi compresi quelli relativi al regime patrimoniale, ai soggetti incapaci, alle società e ai cittadini extracomunitari;

- 3) l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il Curatore quale referente e la data e ora fissate per la vendita;
- 4) i dati identificativi del bene;
- 5) il prezzo offerto, non inferiore al prezzo base, a pena di inefficacia;
- 6) il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese, non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione;
- 7) l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO o TRN del bonifico, con allegata la relativa contabile;
- 8) il codice IBAN del conto di addebito, sul quale sarà restituita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- 9) l'indirizzo PEC utilizzato per la trasmissione dell'offerta e per le comunicazioni;
- 10) la dichiarazione espressa di aver preso visione del presente avviso e della relazione di stima;
- 11) per l'offerente non residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di elezione di domicilio in Genova.

In caso di offerta congiunta deve essere allegata la procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che trasmette l'offerta e partecipa alla gara. È ammessa l'offerta a mezzo di avvocato per persona da nominare, con le modalità e gli effetti indicati per l'offerta cartacea.

La cauzione deve risultare accreditata sul conto della procedura entro il termine di presentazione delle offerte; il mancato accredito determina l'inefficacia dell'offerta. Tenuto conto dei tempi interbancari, si raccomanda di disporre il bonifico almeno cinque giorni lavorativi prima della scadenza.

Per assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è possibile rivolgersi al gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tel. +39 0586 20141, e-mail info@astegiudiziarie.it, www.astegiudiziarie.it.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno e nell'ora fissati il Curatore procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche e all'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti comparsi personalmente e di quelli collegati al portale del gestore. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore inviterà gli offerenti telematici, all'indirizzo PEC e al recapito telefonico indicati nell'offerta, a connettersi al portale www.astetelematiche.it con le proprie credenziali.

Sono **inefficaci** le offerte depositate oltre il termine, quelle di importo inferiore al prezzo base, quelle prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché, per le offerte telematiche, quelle la cui cauzione non risulti accreditata nei termini.

In presenza di **un'unica offerta valida**, pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

In presenza di **più offerte valide**, il Curatore inviterà gli offerenti a una gara con modalità sincrona mista, che avrà inizio al termine dell'esame delle offerte, sulla base dell'offerta più alta. Tra un rilancio e il successivo non potranno trascorrere più di **due minuti**; la gara si chiuderà quando sarà decorso tale termine senza ulteriori rilanci validi, e il bene sarà aggiudicato all'autore dell'ultimo rilancio. In mancanza di rilanci, il bene sarà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta e, a parità di importo, a chi ha depositato per primo l'offerta.

L'offerente cartaceo partecipa alla gara personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; l'offerente telematico vi partecipa collegandosi al portale del gestore. L'aggiudicazione potrà essere disposta anche in favore dell'offerente non comparso o non collegato, qualora la sua offerta sia l'unica valida ovvero la più alta e nessun altro offerente partecipi alla gara.

Le cauzioni degli offerenti non aggiudicatari saranno restituite al termine delle operazioni, quanto alle offerte cartacee, e a mezzo bonifico sul conto di provenienza, al netto degli eventuali oneri bancari, quanto alle offerte telematiche.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, CCII.

Luogo della gara ed eventuali variazioni

Eventuali provvedimenti della Sezione o del Giudice Delegato che dispongano un diverso luogo o una diversa modalità di svolgimento della gara saranno pubblicati sul sito del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e comunicati dal Curatore agli offerenti. È onere dei partecipanti verificare, nell'imminenza della gara, il luogo e le modalità di svolgimento presso il sito del Tribunale o presso il Curatore.

AGGIUDICAZIONE, PAGAMENTO E TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta e comunque **non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione**, il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura, mediante bonifico, assegno circolare o vaglia postale, in modo che la somma pervenga nell'effettiva disponibilità della procedura entro il termine. Il termine non è prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale. Non sono ammessi pagamenti rateali; l'aggiudicatario può avvalersi di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese per imposte e oneri di trasferimento nella misura che sarà indicata dal Curatore; secondo la prassi del Tribunale di Genova esso è determinato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo quanto precisato in ordine al regime fiscale. Le somme eccedenti saranno restituite, previa autorizzazione del Giudice Delegato. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di agevolazioni fiscali dovrà farne richiesta all'atto dell'aggiudicazione e produrre la documentazione eventualmente necessaria entro il termine per il saldo.

In caso di mancato versamento nel termine del saldo prezzo o del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura, fermo, in quanto compatibile, quanto previsto dall'art. 587 c.p.c. e dall'art. 177 disp. att. c.p.c. in ordine alla differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore ricavato dalla successiva vendita.

Il trasferimento avverrà con decreto del Giudice Delegato. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte e le spese relative alla registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento. Il Curatore provvederà alla liquidazione e al pagamento delle imposte, dandone conto nel fascicolo telematico della procedura.

Il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita o impedirne il perfezionamento nei casi previsti dall'art. 217, comma 1, CCII.

CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, né potrà essere risolta per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dall'adeguamento degli impianti alla normativa vigente e le spese condominiali non pagate dalla debitrice, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati nella relazione di stima, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari. Per quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge vigenti.

VISITE, PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Le richieste di visita dell'immobile devono essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> – <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Il presente avviso, la relazione di stima e i relativi allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice sono compiute dal Curatore presso il proprio studio in Savona, C.so Italia 22/3, salvo lo svolgimento della gara nel luogo sopra indicato.

Ulteriori informazioni possono essere richieste al Curatore, Dott. Angelo Rosso: tel. 019.840.24.36, e-mail arosso.studio@carlo-botta.it, PEC angelorosso.dcom@pec.it. Orario dello studio: dal lunedì al venerdì 09:00-12:30; dal lunedì al giovedì 15:00-18:00; venerdì pomeriggio e giorni prefestivi chiuso.

Savona, 18.09.2026

Il Curatore
Dott. Angelo Rosso