TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 311/2025
GIUDICE DOTT. MARTINO SARA

2° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista Dott. **MARCO DENTICI**, con studio in Genova, Via Fieschi 9 piano 10, tel. 010/5705760, nominato delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare R.G.E 311/2025, disponendo di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto. Il professionista delegato

PREMESSO

- che con ordinanza del 11 Maggio 2026, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Chiara Monteleone ha nominato il sottoscritto delegato alla vendita nel procedimento suindicato;
- che con ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- che coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al Professionista Delegato, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità, collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it;

AVVISA

che nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1), aula 46 piano III, sarà posto in vendita con modalità "SINCRONA MISTA" il seguente immobile.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni:

- **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA MILITE IGNOTO, EDIFICIO**

31, INTERNO 2, PIANO 1

Appartamento in Palazzina ubicata in zona periferica di Busalla in Via Milite Ignoto 31, interno 2, in contesto misto residenziale e produttivo/artigianale, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali secondarie e di servizio. L'edificio è costituito da un piano terra ad uso box e locali similari e da n. 4 piani fuori terra e un piano sottotetto ad uso soffitta. La collocazione è in prossimità di un'arteria veicolare, rispetto alla quale risulta defilata; l'accesso avviene tramite breve sterrato carrabile.

Dati catastali: Immobile censito al Catasto dei Fabbricati di Busalla (GE) **al Foglio 23, Particella 746, Sub. 3, Categoria A/3, classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 82 mq, rendita catastale Euro 433,82**.

Confini: L'unità in oggetto confina a sud-est a nord-est ed a nord-ovest con il distacco condominiale; a sud-ovest con l'appartamento int. 1.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia:

Alla luce di quanto descritto in Perizia non emergono difformità sui prospetti principali rispetto al titolo originario (1961– 1962); restano invece confermate le difformità interne già descritte nella perizia, per le quali si rende necessario l'allineamento sotto il profilo dei titoli edilizi e, conseguentemente, l'aggiornamento catastale.

Si rinvia comunque a quanto riportato sull'elaborato peritale redatto in data 14/04/2026 dall'**Arch. Uras Miria.**

Certificazione energetica: L'immobile risulta dotato di attestato di prestazione energetica n. 07201939618 predisposto dal certificatore Arch. Estella Sarolli e valido fino al 12 Novembre 2029.

- **BENE N° 2 – BOX POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA MILITE IGNOTO, EDIFICIO 31, PIANO T**

Il Box posto auto in Via Milite Ignoto 31 è accessibile direttamente dalla strada, tramite percorso carrabile di facile percorrenza, è posto al piano terreno della palazzina di cui all'immobile (Bene 1). Il Box è identificato nella planimetria catastale con subalterno 17.

Dati catastali: Immobile censito al Catasto dei Fabbricati di Busalla (GE) **al Foglio 23, Particella 746, Sub. 17, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 18 mq, rendita catastale Euro 155,25**.

Confini: Il box è ubicato al piano terra della palazzina. Lato sud-est (ingresso): confina con distacco sul fronte. Lato nord-est (parete perimetrale): confina con distacco condominiale. Lato sud -ovest: in origine confinava con la cantina intestata ai proprietari; tale separazione è venuta meno poiché la parete risulta demolita. Lato nord - ovest: confina con altro box di diversa proprietà.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero.

Servitù: Esiste servitù di passaggio per accedere alla cantina. Attualmente il box e la cantina sono fusi in un unico ambiente, senza alcun titolo edilizio.

Regolarità edilizia:

L'immobile è a destinazione box, conformemente all'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale come destinazione d'uso. L'ultima planimetria depositata agli atti non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato

in sede di sopralluogo; si allega, a confronto, la planimetria aggiornata.

Le principali difformità riscontrate sono un varco nel solaio che consente l'accesso diretto dal box all'appartamento soprastante; la demolizione di tramezza tra il box e la cantina, creando un unico ambiente. La situazione sopra descritta, per essere mantenuta, richiede l'allineamento sotto il profilo dei titoli/permessi edilizi e, conseguentemente, l'aggiornamento catastale, oltreché il pagamento di una sanzione pecuniaria. Oppure il ripristino dello stato iniziale, mediante ricostruzione della tramezza e del solaio.

Certificazione energetica: L'immobile in oggetto non è soggetto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

- **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BUSALLA (GE) - VIA MILITE IGNOTO, EDIFICIO 31, PIANO T**

La cantina, posta al piano terreno in adiacenza con il box (bene 2) è indentificata nella planimetria catastale distinta con subalterno 13. Attualmente mediante l'eliminazione di una parete la sua superficie è stata inglobata al box rendendolo di fatto un unico locale. In ogni caso la cantina era accessibile solo dal box come si evince dalle planimetrie catastali.

Dati catastali: Immobile censito al Catasto dei Fabbricati di Busalla (GE) **al Foglio 23, Particella 746, Sub. 13, Categoria C/2, classe 2, Consistenza 13 mq, rendita catastale Euro 48,34**.

Confini: La cantina è ubicata al piano terra della palazzina. Lato sud-est: in origine confinava con il box auto. Lato nordest (parete perimetrale): confina con distacco condominiale. Lato nord -ovest: (parete perimetrale): confina con altra cantina di diversa proprietà. Lato sud-ovest: confina con distacco condominiale.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero.

Servitù: Non si sono riscontrate servitù gravanti sul bene pignorato.

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta accatastato e autorizzato con destinazione a cantina, in coerenza con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Successivamente, all'interno del locale assentito come cantina è stato realizzato un angolo cottura, configurando un utilizzo non conforme e non autorizzato, in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia e con le norme di settore applicabili.

L'ultima planimetria depositata agli atti non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo;

Le principali difformità riscontrate sono la demolizione di tramezza tra il box e la cantina, creando un unico ambiente. La situazione sopra descritta, per essere mantenuta, richiede l'allineamento sotto il profilo dei titoli/permessi edilizi e, conseguentemente, l'aggiornamento catastale, oltreché il pagamento di una sanzione pecuniaria oppure il ripristino dello stato iniziale, mediante ricostruzione della tramezza e del solaio.

Certificazione energetica: L'immobile in oggetto non è soggetto alla redazione dell' attestato di prestazione energetica.

* * *

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Uras Miria, che si

intende parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per quanto attiene l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto della vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

Si fa presente che con autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione si è provveduto ad accorpare i singoli lotti descritti in perizia in un lotto unico. Pertanto il prezzo a base d'asta è la risultante della sommatoria dei valori assegnati dal perito ad ogni singolo lotto.

FISSA

DATA E ORA DI VENDITA: Venerdì 29 Gennaio 2027, ore 14.00.

PREZZO BASE: Euro 49.668,75 (Euro Quarantanovemilaseicentosessantotto/75).

OFFERTA MINIMA: L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad 1/4) è fissata in Euro 37.251,56 (Euro Trentasettemiladuecentocinquantuno/56).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00). Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 27/01/2027) precedenti all'esperimento della vendita previo appuntamento telefonico al numero 010/5705760.

La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta d'acquisto implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.

COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

1. L’indicazione esplicita che l’offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 co. 3 c.p.c..
2. Le complete generalità dell’offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l’eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

   Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l’offerente presenti la dichiarazione di cui all’art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

   Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell’istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

   In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell’offerente.

   Se l’offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

   Nel caso in cui l’offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d’identità) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l’offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l’indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti.

   Nel caso in cui gli offerenti non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (la cui delega potrà essere sottoscritta anche con firma digitale ed inoltrata a mezzo posta elettronica certificata).

   L’offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell’art. 579 cpc.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall’aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l’offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l’aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

   Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, il quale dovrà anche presentarsi all’udienza fissata per la vendita.
3. I dati identificativi del bene immobile per i quali l’offerta è proposta.
4. L’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all’offerta minima sopra indicata, a pena di

esclusione.

5. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.
6. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunica zioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.

   Qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015).
7. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate.
9. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico.
10. La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

L'offerente, già nel testo dell'offerta, potrà richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "***Esecuzione immobiliare 311-2025***" per partecipare alla vendita del Lotto Unico, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve parlare e comprendere correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se

offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
Il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute nel giorno, all'ora e nel luogo sopra indicati.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima di acquisto, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 27/01/2027) precedenti all'esperimento della vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima di acquisto o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta e l'offerta minima di acquisto, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.
In caso di più offerte valide il Professionista Delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine non gode della sospensione feriale. Detto Termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista Delegato.

A tale riguarda si segnala che, secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova, viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese calcolato forfettariamente in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI: Si precisa inoltre che:

- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'imposta di registro, le imposte ipo-catastali e l'IVA se dovuta nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato dovranno essere versate dall'aggiudicatario entro il termine del versamento del saldo prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una quota, liquidata dal G.E., del costo di trasferimento del bene, sulla base dei parametri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 227 del 15/10/2015, entrato in vigore dal 10 marzo 2016;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui *"nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231"*.
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata 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 e 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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero, salvo quanto previsto nella sezione "stato di occupazione" indicato nel presente avviso. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico
- 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.
- Si segnala che il **Tribunale NON si avvale di mediatori** e, di conseguenza, **nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.**
- per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE GLI IMMOBILI: Le visite dell'immobile devono essere prenotate direttamente dal Portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'apposito *form* di "*richiesta prenotazione visita*", indirizzi: https//pvp.giustizia.it, https//venditepubbliche.giustizia.it, http//portelevenditepubbliche.giustizia.it.

Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni sull'immobile in vendita e per concordare le visite contattare il Custode giudiziario (**SO.VE.MO S.R.L.**, C.so Europa n. 139 - 16121 - tel. 010 5299253 – fax 010 9998695). Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre 5 giorni lavorativi prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo

precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA: Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

L'offerta deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM 32/2015 fra cui:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare anche copia del documento identificativo e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'offerente e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti; dovrà essere allegata copia della procura speciale notarile a favore del soggetto che opera a nome e per conto degli altri.

In tutti gli altri casi non è, invece, richiesta la formalizzazione dell'incarico ricevuto dal presentatore.

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc; nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo quando sopra, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra indicato.

3 L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

4 I dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta.

5 L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

6 Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

7 Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'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; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità

in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015).

8 L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

9 Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

10 L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

11 L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto acceso presso la Banca Sella S.p.A. le cui coordinate sono: **IBAN IT 70 F 03268 01402 052833282280**, con la seguente causale: Esecuzione Immobiliare 311-2025 seguito da un "nome di fantasia". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA: Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444.346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA: Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la

tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta d'acquisto implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.

COME PARTECIPARE ALLA GARA: L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato.

Nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1), aula 46 piano III, alla data sopra indicata, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima di acquisto, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 27/01/2027) precedenti all'esperimento della vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori all'offerta minima di acquisto, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta e l'offerta minima di acquisto, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;

2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.
In caso di più offerte valide il Professionista Delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non gode della sospensione feriale. Detto Termine non è prorogabile.
Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista Delegato.
A tale riguarda si segnala che, secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova, viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese calcolato forfettariamente in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.
SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.
ULTERIORI INFORMAZIONI: Si precisa inoltre che:

- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'imposta di registro, le imposte ipo-catastali e l'IVA se dovuta nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato dovranno essere versate dall'aggiudicatario entro il termine del versamento del saldo prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una quota, liquidata dal G.E., del costo di trasferimento del bene, sulla base dei parametri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 227 del 15/10/2015, entrato in vigore dal 10 marzo 2016;

- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui *"nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231"*.
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata 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 e 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;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a effettuare il relativo pagamento, dandone conto nel fascicolo telematico;
- 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.

Si segnala che il **Tribunale NON si avvale di mediatori** e, di conseguenza, **nessun compenso per mediazione dovrà essere dato ad agenzie immobiliari.**

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE GLI IMMOBILI: Le visite dell'immobile devono essere prenotate direttamente dal Portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'apposito *form* di "*richiesta prenotazione visita*", indirizzi: https//pvp.giustizia.it, https//venditepubbliche.giustizia.it, http//portelevenditepubbliche.giustizia.it.
Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni sull'immobile in vendita e per concordare le visite contattare il Custode giudiziario (**SO.VE.MO S.R.L.**, C.so Europa n. 139 - 16121 - tel. 010 5299253 – fax 010 9998695). Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre 5 giorni lavorativi prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

FORO COMPETENTE: La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l' incondizionata accettazione di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Genova.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA': La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui seguenti siti internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova), www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.Bakeca.it - Gruppo Ebay;

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..
Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.
Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.
Genova, 05 Novembre 2026

Il Professionista
Marco Dentici
(Dott. Marco Dentici)