TRIBUNALE di GENOVA

G.E. Dott.ssa Martino

Sezione Esecuzioni Immobiliari

I° AVVISO DI VENDITA

TELEMATICA SINCRONA MISTA

Nelle procedure esecutive immobiliari R.G.E. N. 268/2025 + 355/2026

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Elio Sbisà con studio a Genova in Via G. Macaggi 18/8 (n. cell. 3395666960), disponendo di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

LOTTO UNICO

in Comune di Genova, piena proprietà di appartamento ad uso abitazione di 142 mq in Via Fossato di Cicala n. 8 (zona San Gottardo) posto al secondo piano di un edificio condominiale composto da due piani fuori terra, con accesso dal vano scale esterne private senza ascensore. L'appartamento è formato da ingresso, studio, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno con terrazzo di 29 mq e cortile di 12 mq.

Dati catastali: Identificato al N.C.E.U del predetto Comune: sezione urbana STA – foglio 21 – particella 328 e 366 – sub 16 e 4 – z.c. 5 – categoria A/3 – consistenza 9 vani – superficie catastale 153 mq escluse aree scoperte 144 mq. Rendita euro 697,22.

Stato di occupazione: libero.

Custode giudiziario: So.Ve.Mo SRL – quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c. con sede in C.so EUROPA 139 GENOVA TEL. 010/5299253 FAX 010/5299252 – www.sovemo.com o www.ivggenova.it – Email: visitegenova@sovemo.com.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del C.T.U. Arch. Andrea Malaspina, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita, a cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, pubblicata unitamente alla delega di vendita.
L'immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 16099 indicato nella relazione di stima e pubblicato insieme alla documentazione di gara, a cui si rimanda. Classe Energetica: **G** – indice di prestazione energetica 180.80 k Wh/m^2 anno.

Vincoli giuridici:

- come indicato in perizia, è stato reperito un contratto di locazione ad uso abitativo redatto il 12/05/2022 da parte di Notaio n. rep. 3162/2584 sottoscritto da parte del debitore esecutato con un soggetto terzo con la durata di 24 anni ed un canone annuo di euro 1.800,00 con un acconto mensile di euro 50,00 per le spese condominiali. Contratto di locazione trascritto ai registri immobiliari il 17/05/2022 ai nn. R.G. 17744 – R.P. 12968.
  In data 16/03/2026 è stata consegnata al Custode giudiziario SOVEMO una copia delle chiavi dell'immobile sopra descritto senza tuttavia far pervenire alcuna disdetta del predetto contratto di locazione.

* *** *

Il Professionista Delegato, premesso che:

□ il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

□ conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

□ coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al Delegato alla vendita, 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;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per

il giorno 20 GENNAIO 2027 alle ore 12:00

presso aula 46 al 3° piano del Tribunale di Genova,

Prezzo Base Euro 123.850,00 (centoventitremilaottocentocinquanta/00)

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a **92.887,50 (novantaduemilaottocentoottantasette/50) euro** (come da condizioni sotto riportate).

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta. 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 in sala ove ammessi alla gara. Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **tre (dicasi 3) minuti**. **La misura minima del rialzo è pari a 1.000,00 euro.** Si precisa che in caso di

gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali. 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 calida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. 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.

SI SEGNALA CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso l'aula 46 al terzo piano del Tribunale con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es. presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata; ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai consigli degli ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. **Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo. (cfr. disposizione organizzativa n.10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it)**.

* * * * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO **SECONDO LA MODALITA' CARTACEA CHE INDICA** COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

□ **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA**:

L'offerta presentata è irrevocabile.

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 dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico al **n. 3395666960** entro le ore 12.30 di DUE giorni feriali (con

l'esclusione del sabato e della domenica e quindi **entro le ore 12:30 del giorno 18/01/2027)** precedenti l'udienza fissata per la vendita.
L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana.
La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta di 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 inserita 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;
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 d'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 autorizzatorio.

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 ai 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 ad 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 eventuali rilanci anche per conto degli altri.

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 c.p.c.; 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.

Fatti salvi 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 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 oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà alla esclusione immediata dell'offerta.
Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dello 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.
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 bancari 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 energetico;

□ 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 a** "PROC. ESEC. IMM. N. 268/2025 RGE", 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; è 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 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 giorno 20/01/2027 alle ore 12:00, presso l'aula 46 al terzo piano del Tribunale di Genova, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

□ **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 92.887,50, presentate entro le ore 12:30 del secondo giorno feriale (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 18/01/2027) antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà 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 ad € 92.887,50 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 a € 123.850,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 123.850,00 e € 92.887,50, 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 ed aggiudicando l'immobile 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 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. **Il termine non è prorogabile**.

Nella presente procedura, in particolare, il GE ha concesso l'applicazione dell'art. 41 comma 5 Dlgs n. 385/93 (TUB). Pertanto, ove non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, l'aggiudicatario è tenuto a versare una parte del saldo prezzo direttamente al **creditore fondiario AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**, ai sensi dell'art. 41 TUB, mentre la restante parte del saldo prezzo andrà versata insieme alle somme per il pagamento delle imposte, spese ed altri oneri per trasferimento della proprietà del lotto sul conto corrente intestato alla Procedura, come meglio verrà indicato dal Professionista delegato tramite assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.
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 alla vendita: si segnala che secondo prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene richiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.
Il delegato richiederà all'aggiudicatario di depositare, entro lo stesso termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs. n. 21.11.2007, n. 231 in materia di antiriciclaggio dei proventi di attività criminose e contro il finanziamento del terrorismo, richiamato dall'art. 585 comma 4° c.p.c..
SI AVVISA che in caso di mancato deposito nel termine assegnato per il saldo prezzo, del saldo stesso e/o della dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'art. 585 comma 4° comporterà ai sensi dell'art. 587 c.p.c., le decadenze dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

□ 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;

□ Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del saldo prezzo;

□ L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene;

□ 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 saldo 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 previste dall'art. 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, possibile in tal caso fino all'aggiudicazione (vedi art. 560 c.p.c.), l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e 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 e ad 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 che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le richieste di visionare l'immobile vanno effettuate UNICAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: https//pvp.giustizia.it, https//venditepubbliche.giustizia.it; http//portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni, contattare il Custode giudiziario: **IVG SOVEMO SRL** con sede a Genova in C.so Europa 139 – 16132 (010/5299253) – fax 010/5299252 – www.sovemo.com o www.ivggenova.it**.** Di contro, il Custode ha comunicato che l'indirizzo immobiliare@sovemo.com o visitegenova@sovemo.com non saranno più validi per la presa in carico diretta delle richieste di visita.

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 12:30 di DUE** giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi **entro il 18/01/2027**) precedenti l'udienza fissata per la 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

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

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 a cui ricevere eventuali comunicazioni.

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 (come meglio specificato di seguito).
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 d'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 autorizzatorio.

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 ai 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 o dall'amministratore di sostegno 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 eventuali rilanci anche 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 procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.; 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.

Fatti salvi 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.

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 i quali 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 e non soggetto a sospensione feriale.

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 oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà alla esclusione immediata dell'offerta.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dello 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 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 intestato a: "PROC. ESEC. IMM. N. 268/2025 RGE" le cui coordinate sono IBAN: IT 45Q0538701400000004890731 con la seguente causale: PROC. ESEC. IMM. N. 268/2025 RGE con indicato un "nome di fantasia".
Per 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.
□ 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

ASSISTENZA
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita, Aste Giudiziarie Inlinea Spa all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586/20141, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA
Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica, accedendo allo stesso con le credenziali personali. 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 www.astetelematiche.it 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. La gara, che si svolgere 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 un tre (dicasi 3) 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.

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

□ **Il giorno 20/01/2027 alle ore 12.00,** presso l'aula 46 al III° piano del Tribunale di Genova, 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 indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 92.887,50, presentate entro le ore 12,30 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi **entro il 18/01/2027**) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

□ **OFFERTE INEFFICACI**: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 92.887,50 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 a € 123.850,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 123.850,00 e € 92.887,50, 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 ed aggiudicando l'immobile 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 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 di vendita.
Il termine NON GODE della sospensione feriale. **Il termine non è prorogabile.**

Nella presente procedura, in particolare, il GE ha concesso l'applicazione dell'art. 41 comma 5 Dlgs n. 385/93 (TUB). Pertanto, ove non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, l'aggiudicatario è tenuto a versare una parte del saldo prezzo direttamente al **creditore fondiario AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**, ai sensi dell'art. 41 TUB, mentre la restante parte del saldo prezzo andrà versata insieme alle somme per il pagamento delle imposte, spese ed altri oneri per trasferimento della proprietà del lotto sul conto corrente intestato alla Procedura, come meglio verrà indicato dal Professionista delegato tramite assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

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 alla vendita: si segnala che secondo prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene richiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo d aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.
Il delegato richiederà all'aggiudicatario di depositare, entro lo stesso termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs. n. 21.11.2007, n. 231 in materia di antiriciclaggio dei proventi di attività criminose e contro il finanziamento del terrorismo, richiamato dall'art. 585 comma 4° c.p.c..
SI AVVISA che in caso di mancato deposito nel termine assegnato per il saldo prezzo, del saldo stesso e/o della dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'art. 585 comma 4° comporterà ai sensi dell'art. 587 c.p.c., le decadenze dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

□ 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;

□ successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del saldo prezzo;

□ L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene;

□ 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 dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene;

□ 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 saldo 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 previste dall'art. 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, possibile in tal caso fino all'aggiudicazione (vedi art. 560 c.p.c.), l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e 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 e ad 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 che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le richieste di visionare l'immobile vanno effettuate UNICAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: https//pvp.giustizia.it, https//venditepubbliche.giustizia.it; http//portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni, contattare il Custode giudiziario: **IVG SOVEMO SRL** con sede a Genova in C.so Europa 139 – 16132 (010/5299253) – fax 010/5299252 – www.sovemo.com o www.ivggenova.it**.** Di contro, il Custode ha comunicato che l'indirizzo immobiliare@sovemo.com o visitegenova@sovemo.com non saranno più validi per la presa in carico diretta delle richieste di visita.

Per ogni altro aspetto qui non previsto, trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso unitamente alla documentazione di gara per consultazione è stato pubblicato sui siti indicati nell'ordinanza di vendita, ovvero: Portale delle vendite pubbliche; www.astegiudiziarie.it, sul sito del Tribunale di Genova, www.immobiliare.it – www.casa.it – www.idealista.it – www.bakeca.it.

Genova, 09/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Elio Sbisà

