DOTT. STEFANO F. GOTTA
Commercialista e Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico del Giudice

Piazza della Vittoria, 12/9 ✠ Genova, GE 16121 ✠

Piazzetta Umberto Giordano 4 ✠ Milano, MI 22122
Telefono: 010/581.778-581.497 ✠ Fax: 010/583.141 ✠ email: stefanofgotta@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona mista,

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

IV esperimento di vendita

Il sottoscritto Dott. Stefano F. Gotta, con studio in Genova, Piazza della Vittoria, 12 interno n. 9, Codice Fiscale: GTT SFN 59S22 A182Q tel: 010/581778 – 010/581497 – email: stefanofgotta@gmail.com, professionista delegato alla vendita dall'allora Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Rosario Ammendolia ex art. 591 bis c.p.c. in data 3 dicembre 2019 (oggi Dott. Pietro Spera) nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. 774/2017 riunita alla n. 484/23 e alla n. 253/24** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2027** nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria, 1 – piano III – aula 46) si svolgerà **la vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ai seguenti orari:

- alle ore 15:00: lotto n. 1;

- alle ore 16:00: lotto n. 2;

si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita**. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Lotto 1 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Stalla ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC**
- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne**
- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne**
- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne**
- **Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne SNC**

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC

Il Lotto 1 è posto a monte di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un terreno (particella 504 di qualità seminativo arborato) dove è posizionata una stalla (particella 618 – categoria catastale C/6) e un rudere (particella 505 considerabile fabbricato diruto, come visibile negli elaborati grafici). Fanno parte del lotto anche i terreni particella 36 (di qualità bosco ceduo) e la particella 42 (di qualità prato). Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona periferica del Comune di Genova, nella delegazione di Pontedecimo della Val Polcevera, in località Cesino.

Dati catastali:

Immobile censito al Catasto fabbricati di Genova con i seguenti identificativi: sezione PON, foglio: 1, particella: 618, zona cens. 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 132, rendita € 518,11, piano T.

Terreno censito al Catasto terreni di Genova con i seguenti identificativi: foglio: 1, particella: 505, qualità Ente Urbano, superficie catastale 24 mq.

Confini:

Stalla (f.1, m.618): Nord: mappale 504, Est: mappale 504, Sud: mappale 504, Ovest: mappale 504.

Area Urbana (f.1, m.505): Nord: mappale 504, Est: mappale 504, Sud: mappale 504, Ovest: mappale 504.

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima l'immobile risulta occupato dai debitori.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, bosco ceduo, f.1, m.36.
Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa a bosco con morbida pendenza di circa 2 ettari (19.820,00 mq). Tale terreno si trova a monte dei terreni particella 504 e 42 coi quali definisce una area continua ed omogena.

Dati catastali:

Terreno censito al Catasto terreni di Genova con i seguenti identificativi: foglio: 1, particella: 36, qualità Bosco Ceduo, classe 1 sup. catastale 19820 mq, Red. Dom. € 18,43, Red. Agrario € 5,12.

Confini:

Bosco Ceduo (f.1, m.36) - Nord: mappale 9, altro comune Est: strada vicinale, Sud: mappale 220, Ovest: mappale 504, mappale 42.

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima il terreno risulta occupato dai debitori.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, prato, f.1, m.42
Il terreno in questione è un'area scoscesa a prato con morbida pendenza di 1.510 mq. Tale terreno è in continuità coi terreni particella 504 e 36.

Dati catastali:

Terreno censito al Catasto terreni di Genova con i seguenti identificativi: foglio: 1, particella: 42, qualità Prato, classe 3, sup. catastale 1510 mq, Red. Dom. € 1,56, Red. Agrario € 3,9.

Confini:

Prato (f.1, m.42). Nord: mappale 504, Est: mappale 36, Sud: mappale 36, Ovest: via Madonna delle Vigne.

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima il terreno risulta occupato dai debitori.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.504
Il terreno in questione è un'ampia area pianeggiante di circa 1 ettaro (9.068,00 mq) dove insistono i due fabbricati particelle 618 e 505.
Tale terreno è in continuità coi terreni particella 42 e 36.

Dati catastali:

Terreno censito al Catasto terreni di Genova con i seguenti identificativi: foglio: 1, particella: 504, qualità Seminativo arborato, classe 3, sup. catastale 9068 mq, Red. Dom. € 37,47, Red. Agrario € 63,22.

Confini:

Seminativo arborato (f.1, m.504) Nord: mappale 36, Est: mappale 36, Sud: mappale 42, Ovest: via Madonna delle Vigne.

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima il terreno risulta occupato dai debitori.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE SNC.

Ente Urbano, f.1, m.505
L'immobile a rudere (particella 505) è sito in Via Madonna delle Vigne civ. snc, il cui sedime insiste sul terreno con qualità seminativo arborato (particella 504).
Il rudere è a tutti gli effetti un fabbricato diruto in quanto manca di buona parte delle murature in pietra di tamponamento, è privo di serramenti e di impianti tecnologici; il tutto viene meglio descritto negli elaborati grafici alla presente allegati (TAVOLA 9).

Dati catastali:

Terreno censito al Catasto terreni di Genova con i seguenti identificativi: foglio: 1, particella: 505, qualità Ente Urbano, classe 3, sup. catastale 24 mq.

Confini:

Area Urbana (f.1, m.505) - Nord: mappale 504, Est: mappale 504, Sud: mappale 504, Ovest: mappale 504.

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima il terreno risulta occupato dai debitori.

FISSA

quale prezzo base d'asta la somma di € 46.828,12 (quarantaseimilaottocentoventotto/12).
oltre oneri di legge se e ove dovuti.
L'offerta minima di acquisto è fissata in € 35.121,09 (trentacinquemilacentoventuno/09).

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta. Le offerte valide inferiori al prezzo base d'asta saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Lotto 2 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 24**
- **Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne 26**
- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne**
- **Bene N° 9 - Terreno ubicato a Genova (GE) - Via Madonna delle Vigne**

BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 24

Il Lotto 2 è posto a valle di Via Madonna delle Vigne ed è composto da un ampio terreno (particella 752 di qualità seminativo arborato) a monte di quale, sulla particela 560, è posizionato un fabbricato di tre piani fuori terra con due civici di riferimento (civ. 24 di Categoria A/4, Consistenza 6 vani e civ. 26 di Categoria A/4 e Consistenza 10 vani). Fa parte del lotto anche il terreno particella 755 (di qualità seminativo arborato).

Dati catastali:

Immobile censito al Catasto fabbricati di Genova con i seguenti identificativi: sezione PON, foglio: 1, particella: 560, sub. 2, zona cens. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 6, superficie catastale 132 mq, rendita € 449,32, piano T 1°, 2°.

Confini:

Civico 24 (f.1, m.560, s.2) - Nord: mappale 752, Est: mappale 752, Sud: civico 26, Ovest: Via Madonna delle Vigne.

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima l'immobile risulta occupato dai debitori.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE 26

L'appartamento di Via Madonna delle Vigne 26 occupa la porzione di fabbricato lato nord (monte) e si sviluppa su tre piani, piano terra, primo, secondo; è dotato di una servitù esterna di pertinenza (collegata al fabbricato) che si sviluppa sulla fascia di terreno sottostante la strada. Come descritto nella sezione inerente la regolarità edilizia la porzione di immobile dove insiste l'appartamento è inagibile e pericolante: mancano i serramenti, le solette ai piani ed in generale ci si trova di fronte ad un'immobile diruto. C'è un locale esterno che insiste sulla fascia/terreno di proprietà, adibito a magazzino: anch'esso inagibile.

Dati catastali:

Immobile censito al Catasto fabbricati di Genova con i seguenti identificativi: sezione PON, foglio: 1, particella: 560, sub. 3, zona cens. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 10, superficie catastale 256 mq, rendita € 748,86, piano T 1°, 2°.

Confini:

Civico 26 (f.1, m.560, s.3) Nord: civico 24 - Est: mappale 752, Sud: mappale 752, Ovest: Via Madonna delle Vigne

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima l'immobile risulta occupato dai debitori.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.752
Il terreno in questione è un'ampia area scoscesa seminativo arborato con morbida pendenza di più di 1 ettaro (12.605,00 mq).
Tale terreno funge da giardino pertinenziale dell'edificio.
È da evidenziare che su tale terreno ma anche sulla corte del mappale 560 sono presenti 3 strutture tipo baracche che non hanno alcun titolo edilizio e sono da considerare abusive. Sul mappale 752 è presente una recinzione "anti cinghiale" a protezione del terreno sottostante di altra proprietà.
Tale terreno è in continuità col terreno particella 755.

Dati catastali:

Immobile censito al Catasto terreni di Genova con i seguenti identificativi: foglio: 1, particella: 752, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 12605 mq, red. Dom. € 52,08, red. agrario € 87,88.

Confini:

Seminativo arborato (f.1, m.752) - Nord: mappale 694, Est: via Madonna delle Vigne, Sud: mappale 221, Ovest: mappale 34, mappale 753, mappale 754, mappale 755

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima l'immobile risulta occupato dai debitori.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MADONNA DELLE VIGNE

Terreno, seminativo arborato, f.1, m.755
Il terreno in questione è una piccola area scoscesa a seminativo arborato con morbida pendenza di 65 mq. Tale terreno è in continuità col sovrastante terreno particella 752.

Dati catastali:

Immobile censito al Catasto terreni di Genova con i seguenti identificativi: foglio: 1, particella: 755, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 65 mq, red. Dom. € 0,27, red. agrario € 0,45.

Confini:

Seminativo arborato (f.1, m.755) - Nord: mappale 752, Est: mappale 752, Sud: mappale 754, Ovest: mappale 754.

Stato occupazione: così come indicato nella perizia di stima l'immobile risulta occupato dai debitori.

FISSA

quale prezzo base d'asta la somma di € 65.812,50 (sessantacinquemilaottocentododici/50).) oltre oneri di legge se e ove dovuti.
L'offerta minima di acquisto è fissata in € 49.359,37 (quarantanovemilatrecentocinquantanove/37).

Non saranno considerate valide offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta. Le offerte valide inferiori al prezzo base d'asta saranno prese in considerazione solo se non vi siano altre offerte e se il delegato ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo maggiore ad una vendita successiva.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione urbanistica e catastale:

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU Arch. Simone Ardigò resa in data 02/04/2025, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per

tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, nonché in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo** entro le **ore 12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Con le stesse modalità l'offerente dovrà versare a titolo di fondo spese una somma paria al 15% del prezzo offerto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita,** presso lo studio del professionista delegato in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: "Esec. Imm. Trib. GE n. 774/2017 + n. 484/23 + n. 253/24 c/o Dott. S. F. Gotta", non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: "Esec. Imm. Trib. GE n. 774/2017 + n. 484/23 + n. 253/24 c/o Dott. S. F. Gotta", non inferiore al 15% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed i numeri degli assegni circolari non trasferibili allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese*;*
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova, In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC

del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L’offerente dovrà versare anticipatamente:

- a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 774/2017 + n. 484/23 + n. 253/24 al seguente IBAN “IT 82 L 01005 01400 0000 0000 8438” (causale: versamento cauzione per l’offerta del Sig…..) e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.
- a titolo di fondo spese, una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 774/2017 + n. 484/23 + n. 253/24 al seguente IBAN “IT 82 L 01005 01400 0000 0000 8438” (causale: fondo spese offerente Sig…..).

I bonifici di cui sopra, dovranno essere effettuati in modo tale che l’accredito della somma abbia luogo **entro le ore 12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l’udienza fissata per la vendita.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente

sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nonché per l'offerta cartacea gli assegni circolari non trasferibili, relativi ai versamenti di cui sopra;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo

base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** *** *** ***

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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).
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, 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 la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra 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 richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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..

Tutte le attività che a norma dell'art. 570 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode Giudiziario: Soc. So.Ve.Mo. S.r.l. –quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa, 139 (Tel: 010/5299253 - Fax: 010/5299252 – www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail: immobiliare@sovemo.com, visitegenova@sovemo.com).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito internet: www.astegiudiziarie.it con contemporanea visualizzazione dell'avviso di vendita sul sito del Tribunale di Genova;

Si rende noto che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per la mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari per la presente vendita.

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

Genova, 5 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Stefano F. Gotta