TRIBUNALE DI GENOVA

G.D. Dott. Pietro Spera
Sezione Procedure Concorsuali

AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
nella procedura di Liquidazione Giudiziale R.G. n. 29/2026

Il sottoscritto dott. Giampaolo Peirano, curatore della Liquidazione Giudiziale SG Yacht srl unipersonale

- Visto il Programma di Liquidazione del 21/08/2026 approvato il 28/09/2026;
- Visto la Nota descrittiva di valutazione dell'immobile depositata dal Curatore in data 17/10/2026 da intendersi quale parte integrante del presente avviso;
- Visti gli artt. 214 e 216 CCII

premesso

- Che con sentenza pubblicata in data 8 aprile 2026 è stata dichiarata la liquidazione giudiziale della società SG Yacht srl unipersonale;
- Che la società è titolare del diritto di proprietà superficiaria sull'immobile come di seguito meglio descritto;
- Che l'atto di trasferimento del diritto sull'immobile sarà stipulato mediante atto notarile, a rogito di notaio scelto dall'aggiudicatario;
- Che eventuali interessati potranno visionare l'immobile previo contatto dell'istituto di vendite giudiziarie SO.VE.MO srl, come di seguito meglio indicato;
- Che il G.D. ha autorizzato la pubblicazione del presente avviso di vendita;

pone in vendita il seguente <u>Lotto Unico</u>:

diritto di proprietà superficiaria 1/1 fino al 28 febbraio 2092 su immobile in area demaniale Genova zona aeroporto Borgo La Marina, Via Luigi Cibrario 47D PT, Genova, Italia.

Trattasi di immobile completamente vuoto, in stato di manutenzione "grezzo", con unico accesso indipendente al piano Terra, situato nel complesso in area demaniale situato a Genova, zona Aeroporto, denominazione Borgo La Marina. Tutto l'immobile affaccia su percorsi e spazi pedonali condominiali e non dispone di altre pertinenze.

Dati Catastali:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE), sezione Pegli Voltri, sez. urbana SEP, Foglio: 57, Particella: 699, Subalterno: 891, Categoria: C1, Classe: 13, Catasto: urbano, consistenza di 27 mq, rendita euro 1.595,23 (*precedenti dati catastali Foglio: 57, Particella: 699, Subalterno: 891, Categoria: C1, Classe: 10, consistenza di 27 mq, rendita euro 1.012,36*).

Confini:

L'immobile confina con subalterno 890, locale civico numero 47E, porticato comune e locale civico 47C.

Stato di occupazione dell'immobile:
L'immobile risulta libero.

Custode giudiziario: So.Ve.Mo SRL - quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in Corso Europa 139 Genova – tel. 010/5299253 fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale:
Il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza allegato alla nota descrittiva depositata dal Curatore, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda.
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.

Certificazione energetica: L'immobile risulta munito dell'attestato di prestazione energetica n. 07202451692 emesso il 10/11/2024, a firma dell'ing. Andrea Chiaiso.

Procedura Competitiva:
La selezione dell'acquirente avverrà mediante procedura conforme all'art. 216 CCII che garantisca la competizione tra gli offerenti e preservi agli organi della procedura la possibilità di assumere le iniziative previste dall'art. 217 CCII.
Nell'ambito della procedura competitiva le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo le modalità e nei termini indicati di seguito nei relativi "regolamenti "con annesso deposito cauzione di entità non inferiore al 10% del prezzo offerto.
Si precisa che l'atto di trasferimento a titolo definitivo con conseguente immissione nel possesso dell'aggiudicatario dovrà avvenire entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII.
In caso di inosservanza dell'obbligo di corresponsione del dovuto entro 60 giorni dall'aggiudicazione, dell'assunzione dei relativi obblighi o in caso di mancata stipula del contratto di cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento da parte della Procedura e, in caso di successiva cessione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.
L'aggiudicazione non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto di risarcimento danni in caso di mancata stipulazione dell'atto di cessione per cause non dipendenti dalla Procedura stessa.
La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. In particolare, l'eventuale sussistenza di vizi, di carenze di funzionalità, di difetti di qualità o di differenze tipologiche dell'immobile rispetto alle risultanze formali, così come l'eventuale emersione di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati non potranno dar luogo ad alcun recesso, risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Adempimenti pubblicitari
Il presente avviso di vendita e la nota descrittiva del Curatore saranno pubblicati su Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it), sul sito www.ivggenova.com e sul sito www.astegiudiziarie.it almeno 30 giorni prima del termine di presentazione delle offerte; avviso della vendita verrà altresì affisso nella bacheca condominiale dell'immobile.

****

Il Curatore, considerato:
- che la presente vendita verrà eseguita con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;**
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione, in alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;

- che coloro formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al Curatore, 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 la vendita del lotto unico sopra descritto è fissata per il giorno 17 **DICEMBRE 2026 alle ore 11,00** presso la sede dell'IVG di Genova Corso Europa 139 **al prezzo base d'asta di € 23.000,00** (ventitremila/00) oltre IVA se dovuta.

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 Curatore 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 minuto.

La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00.

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 valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

SI SEGNALA CHE

- il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari;
- la gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso la sede dell'IVG di Genova Corso Europa 139 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 delle Procedure Concorsuali del Tribunale di Genova. 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 curatore, 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 curatore, dott. Giampaolo Peirano - con studio in Via San Giovanni 4, Chiavari (GE) - dal lunedì al venerdì previo appuntamento telefonico al n. 0185/325021, entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita e quindi **entro le ore 12,00 del 15 dicembre 2026.**
L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana.

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 suo delegato, presso lo studio del Curatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta chiusa non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente -, del nome del Curatore e della 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 di 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 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 ad euro 23.000,00, a pena di esclusione.
5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a **60 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 Curatore; 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;
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 energetico.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato al "Tribunale di Genova – Liquidazione Giudiziale R.G. 29/2026", 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 sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è 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 giorno 17 **dicembre 2026 alle ore 11,00** presso la sede dell'IVG di Genova Corso Europa 139, il Curatore procederà alla apertura delle buste e all'esame delle offerte pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso pari ad € 23.000,00, presentate entro le ore 12,00 due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica) antecedenti la gara e quindi **entro le ore 12,00 del 15 dicembre 2026**, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il curatore 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 a € 23.000,00), 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 € 23.000,00 la stessa è senz'altro accolta.

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 curatore procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo e l'IVA se dovuta**, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente che verrà indicato dal Curatore, 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.
Si procederà successivamente al perfezionamento del passaggio di proprietà del lotto unico mediante stipula di apposito atto notarile presso un notaio scelto a cura dell'aggiudicatario, con spese a carico dell'aggiudicatario.
Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le imposte e spese di trasferimento del bene nella misura e con le modalità che verranno indicate dal Curatore.

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 Curatore e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo.
Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione.
L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita 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 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 n. 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. Tutti i relativi oneri per le cancellazioni saranno a carico dell'aggiudicatario.
Ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi quello relativo al compenso del notaio che procederà alla redazione dell'atto di trasferimento, all'eventuale regolarizzazione catastale e alle formalità relative alla trascrizione del passaggio di proprietà del bene trasferito presso i RR.II., oltre alla relativa cancellazione dei gravami. **L'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere al Custode Giudiziario Sovemo srl il compenso pari al 3,3% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione.**
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.
Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

*****

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile devono essere prenotate direttamente dal 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: So.Ve.Mo SRL - quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252; e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com).

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 l'esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita e quindi **entro le ore 12,00 del 15 dicembre 2026** 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 possono 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" sul sito internet. 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'avviso di vendita; se è inferiore a € 23.000,00; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite 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 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 a € 23.000,00, a pena di esclusione.

6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a **60 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 curatore; l'offerente può indicare quale 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.
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 energetico.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE
Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della Banca Sella spa, sede di Chiavari (Ge), le cui coordinate sono: **IBAN "-IT-66-A-03268-31950-052498422240-",** con la seguente causale: **Cauzione Tribunale di Genova – Liquidazione Giudiziale R.G. 29/2026.** Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile da risultare accreditato sul conto corrente 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 sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

ASSISTENZA
Per ricevere assistenza e supporto tecnico in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica, l'utente potrà contattare il gestore tecnico, ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444.346211
- email: help@fallco.it

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo allo stesso con le credenziali personali (www.fallcoaste.it). 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 Curatore. 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 Curatore 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 (dicasi 1) minuto. 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 curatore - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.
Il giorno 17 dicembre 2026 alle ore 11:00 e seguenti, la sede dell'IVG di Genova Corso Europa 139, il Curatore procederà alla apertura delle buste e all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee sia telematiche).

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso pari ad € 23.000,00, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica) antecedenti la gara e quindi **entro le ore 12,00 del 15 dicembre 2026,** 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 a € 23.000,00, 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 € 23.000,00 la stessa è senz'altro accolta.

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 curatore procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo e l'IVA se dovuta,** detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente che verrà indicato dal Curatore, 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.
Si procederà successivamente al perfezionamento del passaggio di proprietà del lotto unico mediante stipula di apposito atto notarile presso un notaio scelto a cura dell'aggiudicatario, con spese a carico dell'aggiudicatario.
Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le imposte e spese di trasferimento del bene nella misura e con le modalità che verranno indicate dal Curatore.

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 Curatore e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo.
Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione.
L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita 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 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 n. 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. Tutti i relativi oneri per le cancellazioni saranno a carico dell'aggiudicatario.
Ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi inclusi quello relativo al compenso del notaio che procederà alla redazione dell'atto di trasferimento, all'eventuale regolarizzazione catastale e alle formalità relative alla trascrizione del passaggio di proprietà del bene trasferito presso i RR.II., oltre alla relativa cancellazione dei gravami. **L'aggiudicatario dovrà inoltre corrispondere al Custode Giudiziario Sovemo srl il compenso pari al 3,3% oltre IVA sul prezzo di aggiudicazione.**
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.
Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

****

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile devono essere prenotate direttamente dal 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: So.Ve.Mo SRL - quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252; e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com).
Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Chiavari, 17 ottobre 2026

il curatore
dott. Giampaolo Peirano