ALESSANDRO MILANTA
Ragioniere Commercialista
Via dei Mille, 23/1 – 16147 Genova
Tel. 010/5955082
alessandro@studiomilanta.it

TRIBUNALE DI GENOVA

G.E. Dott. Andrea Balba

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 296/2023

* * * * *

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 296/2023, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Andrea Balba, ha delegato le operazioni di vendita al professionista Rag. Alessandro Milanta, disponendo di procedersi alle operazioni di vendita dei compendi pignorati suddivisi in n. 02 Lotti.

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

Lotto 2

Descrizione dell'immobile:
Fabbricato indipendente composto da due piani fuori terra sito in

Tiglieto (GE), Via Cicone, civv. 5, 7 e 9 (già Via Valcalda, civ. 10 e 12)

e più precisamente, al piano terra (con collegamento interno diretto al piano sottotetto) è presente una unità immobiliare a destinazione abitativa, connotata dai civici 5 e 7, con annesso locale cantina ad ingresso indipendente dall'esterno e con due modesti spazi esterni di pertinenza; al piano primo è ubicata una unità immobiliare a destinazione abitativa, connotata dal civico 9, ad ingresso indipendente dall'esterno.
L'u. i. con destinazione abitativa posta al piano terreno è composta da vano ingresso civico 5, vano ingresso civico 7, disimpegno, cucina, bagno, tre camere e vano sottotetto. A detta abitazione è annesso un locale cantina a piano terra composto da unico vano con accesso indipendente e di superficie netta di 13,35 mq.
L'u. i. con destinazione abitativa posta al piano primo dell'immobile, civico 9, è composta da vano ingresso, angolo cottura, bagno, camera e soggiorno.

Diritto.
Piena proprietà.

Identificazione catastale.
- i civici 5 e 7, posti a piano terra e sottotetto, sono iscritti al N.C.E.U. del comune di Tiglieto, foglio 4, mappale 678, sub. 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 192 mq, R.C. € 581,01;
- il civico 9, posto al piano primo, è iscritto al N.C.E.U. del comune di Tiglieto, foglio 4, mappale 678, sub. 2, cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 51 mq, R.C. € 271,14.

Confini.
L'appartamento connotato dai numeri civici 5 e 7, posta al piano terra confina, mediante muri perimetrali, su aree esterne.
L'appartamento civico 9, posto al piano primo, confina a nord, est e sud, mediante muri perimetrali, su aree esterne, ad ovest parzialmente con il sottotetto dei civici 5 e 7.

Stato di occupazione.
Libero.

Custode giudiziario.
Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali.
Il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del C.T.U. Arch. Roberta Mantelli, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985.
Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile, dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.
Tutte le unità immobiliari ad uso abitazione risultano munite di attestato di certificazione energetica allegati alla relazione di stima cui si rimanda, e più precisamente:

- i civici 5 e 7 da attestato avente n. 07202541809 valido fino al 25/09/2035;
- il civico 9 da attestato avente n. 07202541810 valido fino al 25/09/2035.

Il Professionista Delegato:

- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunziata dal G.E. Dott. Andrea Balba in data 03 dicembre 2025 ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con cui dispone di procedersi con la modalità della ***vendita telematica sincrona mista***;
- letta la relazione di stima dell'esperto incaricato, Arch. Roberta Mantelli, che ha valutato la piena proprietà dell'immobile oggetto de Lotto 2 del procedimento in epigrafe, Euro 66.442,74= (sessantaseimilaquattrocentoquarantadue/74);
- considerato l'esito infruttuoso del solo Lotto 2 dell'esperimento di vendita senza incanto del 27 marzo 2026 con prezzo base fissato in Euro 66.442,74= (sessantaseimilaquattrocentoquarantadue/74);
- l'esito infruttuoso dell'esperimento di vendita senza incanto svoltosi lo scorso 02 luglio 2026 con prezzo base fissato in Euro 49.832,06= (quarantanovemilaottocentotrentadue/06);
- l'esito infruttuoso dell'esperimento di vendita senza incanto svoltosi lo scorso 21 ottobre 2026 con prezzo base fissato in Euro Euro 37.374,05= (trentasettemilatrecentosettantaquattro/05).

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno

mercoledì 20 gennaio 2027 alle ore 12.00

presso la Sala di Udienza n. 46, posta al 3° piano del Tribunale di Genova, al prezzo di **Euro 28.030,54= (ventottomilazerotrenta/54)**.
Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 21.022,91= (ventunomilazeroventidue/91)**, 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 ed 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 ammessi alla gara sincrona mista.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **1 (uno) minuto**.
La misura minima del rialzo è pari ad **Euro 1.000,00 (mille/00)**.
Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.
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 la gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso l'Aula 46 del Palazzo di Giustizia di Genova in Piazza Portoria, civico 1, 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), od una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica od 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 professionista 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

L'offerta presentata è irrevocabile.

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.
Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti, che per legge, non sono ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato, dal lunedì al venerdì e **previo appuntamento telefonico** entro le ore 12,00 del secondo giorno feriale precedente la data della vendita, con l'esclusione del sabato e della domenica, e quindi **entro le ore 12,00 del giorno lunedì 18 gennaio 2027**.
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 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, del nome del Professionista delegato e della data e ora 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 € 16,00**, dovrà riportare:

- l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
- le complete generalità dell'offerente, compreso il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica, l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, e nel caso si volesse 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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e la copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.
  In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, 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.
  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 alla copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché della 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 ad 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;

- i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
- 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; 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 della 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;
- 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;
- gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di 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 circolare, intestato "RGE 296/23", 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. E' escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' 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 mercoledì 20 gennaio 2027alle ore 12.00, presso l'Aula 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
Si precisa che:

- **OFFERTE VALIDE**. Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque pari o superiori al prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicata, presentate entro le ore 12,00 del secondo giorno feriale antecedente la gara, con esclusione del sabato e della domenica, e quindi entro le ore 12,00 di lunedì 18 gennaio 2027, 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 al prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicata, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA.** Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base sopra indicato e il prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicata, ovvero il prezzo base diminuito di ¼, l'offerta è accolta salvo che:
  - non siano state presentate istanze di assegnazione,
  - 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 VALIDE.** 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 ed 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 dell'immobile 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 che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
  Il termine NON GODE DELLA SOSPENSIONE FERIALE e NON È PROROGABILE.
  Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto 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.

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.
- 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.
- 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.

- L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.
- **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e 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 visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche.

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

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

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del secondo giorno feriale precedente la data della vendita, con l'esclusione del sabato e della domenica, e quindi **entro le ore 12,00 del giorno lunedì 18 gennaio 2027,** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it ed 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". 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; se 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:

- l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
- le complete generalità dell'offerente, compreso il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica, l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, e nel caso si volesse 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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e la copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.
  In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, 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.
  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 alla copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché della 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 pure la 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 quanto 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.
- i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
- 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; 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 della 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;
- 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;

- gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato di energetico;
- l'importo versato a titolo di cauzione, la data l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni previste.

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 le cui coordinate sono:
Intestazione conto: **RGE 296/23**
Codice Iban: **IT 21 K 03332 01400 00000 0969705**
Causale: **RGE 296/23 seguito da un "nome di fantasia"**
Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile da 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 SARA' 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 l'utente potrà inviare una mail al gestore vendita all'indirizzo help@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444/346211.

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. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti, on line e presenti personalmente, ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **1 (dicasi uno) 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 delegato ed al netto degli eventuali oneri bancari, agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

Il giorno mercoledì 20 gennaio 2027 alle ore 12.00, presso l'Aula 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute, sia cartacee che telematiche.
Si precisa che:

- **OFFERTE VALIDE**. Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base sopra indicato e, comunque pari o superiori al prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicata, presentate entro le ore 12,00 del secondo giorno feriale antecedente la gara, con esclusione del sabato e della domenica, e quindi entro le ore 12,00 di lunedì 18 gennaio 2027, 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 al prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicata, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA.** Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base sopra indicato e il prezzo corrispondente all'offerta minima sopra indicata, ovvero il prezzo base diminuito di ¼, l'offerta è accolta salvo che:
  - non siano state presentate istanze di assegnazione,
  - 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 VALIDE.** 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 ed 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 dell'immobile 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 che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
  Il termine NON GODE DELLA SOSPENSIONE FERIALE e NON È PROROGABILE.
  Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto 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.

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.
- 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.
- 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.
- L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.
- **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e 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 visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 cpc 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.

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

Genova, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Rag. Alessandro Milanta