TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

2° TENTATIVO

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E N. 251/2025

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. Andrea Castello, con studio in Genova, Via Assarotti n. 13/7

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

Descrizione dell'immobile

LOTTO 1

In Comune di Torriglia (GE), località Alpicella, il 100% della piena proprietà della casa da terra a tetto costituita dalle seguenti unità immobiliari:

Bene n. 1: Appartamento segnato con il numero civico 23 (ventitre), posto al piano primo rialzato, con accesso autonomo, composto da ingresso e locale cucina/soggiorno, con wc esterno (dotato solo di wc) e cantina sottostante la corte annessa di accesso all'unità immobiliare, per una superficie convenzionale complessiva (comprensiva della quota del 50% del cortile comune pertinenziale) di circa 137,58 mq.;

Bene n. 2: Appartamento segnato con il numero civico 23 (ventitre), posto al piano secondo, con accesso indipendente dalla corte comune, composto da ingresso, camera, cucina e bagno dotato di antibagno, con cantina sita al piano terra e sottostante

l'abitazione di cui sopra (bene n. 1), per una superficie convenzionale complessiva (comprensiva della quota del 50% del cortile comune pertinenziale) di circa 141,35 mq.

E' annessa alla casa una circostante corte pertinenziale (in catasto graffata al fabbricato), di circa 415 mq., che costituisce cortile/giardino comune. La copertura dell'edificio è in comune ai due appartamenti, ma la botola di accesso al sottotetto è ubicata in quello al secondo piano.

Dati catastali

Le unità immobiliari sono iscritte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torriglia (Provincia di Genova), con i seguenti dati:

Bene n. 1: foglio 36, mappale 508, subalterno 2, Località Alpicella, piano T - 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 64 mq. (superficie catastale totale: escluse aree scoperte: 61 mq.), rendita catastale Euro 121,47;

Bene n. 2: foglio 36, mappale 508, subalterno 3, Località Alpicella, piano T - 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 71 mq. (superficie catastale totale: escluse aree scoperte: 70 mq.), rendita catastale Euro 121,47;

Cortile comune pertinenziale (graffato): foglio 36, mappale 508, subalterno 1, Località Alpicella, piano T, bene comune non censibile.

Confini

Il tutto a confini: mappali 503, 494, 233, 176, 505, 191, tutti del foglio 36 del Catasto Terreni del Comune di Torriglia.

Stato di possesso dei beni

Allo stato il lotto risulta in corso di liberazione.

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

LOTTO 2

In Comune di Torriglia (GE), località Alpicella, il 100% della piena proprietà dei seguenti beni:

Bene n. 3: Magazzino costituito da un vecchio fienile, sito nei pressi dei beni di cui al LOTTO 1, accessibile mediante sentiero pedonale, per una superficie convenzionale di circa 7,20 mq.;

Bene n. 4: Terreno costituito da un ampio terrazzamento quasi pianeggiante, attualmente adibito a prato, con presenza di alcuni alberi da frutto lungo il confine con il mappale 156. Il fondo è accessibile esclusivamente a piedi tramite un sentiero in comune con altre abitazioni e ha una superficie complessiva di circa 2.257 mq.

Dati catastali

Il **Bene n. 3** è iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torriglia (Provincia di Genova), con i seguenti dati: foglio 36, mappale 507, Località Alpicella, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 29 mq., superficie catastale: 36 mq., rendita catastale Euro 61,41;

il **Bene n. 4** è iscritto, invece, al Catasto dei Terreni del Comune di Torriglia (Provincia di Genova), con i seguenti dati: foglio 36, mappale 505, qualità: prato, classe 3, superficie 2.257 mq., reddito dominicale Eiro 2,91, reddito agrario Euro 3,50.

Confini

Il tutto a confini: mappali 508, 176, 178, 147, 148, 156, 499, 158, strada e mappali 181, 197, 198, 227, 195, 193, 192, 191, tutti del foglio 36 del Catasto Terreni del Comune di Torriglia.

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Stato di possesso dei beni

Allo stato il lotto risulta in corso di liberazione.

*****

Custode Giudiziario

SOVEMO S.r.l. – quale Istituto di vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.– con sede in Corso Europa n. 137 – Genova, tel. 010/5299253, fax 010/5299252, indirizzo di posta elettronica: immobiliare@sovemo.com o visitegenova@sovemo.com

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

I suddetti immobili risultano sostanzialmente conformi sotto il profilo catastale ed edilizio, ad eccezione del **Bene n. 1**, per il quale si riscontrano alcune difformità. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima predisposta dal perito d'ufficio Arch. Raffaella Bellino del 17/12/2025, depositata in pari data, che costituisce parte integrante della presente vendita, anche per tutto quello che concerne la regolarizzazione e l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita, e di cui **gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.** La relazione di stima è disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it e del Tribunale di Genova unitamente alla delega di vendita, nonché presso lo studio del delegato, il quale potrà fornire maggiori informazioni.

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.

Certificazioni energetiche

L'immobile **Bene n. 1** risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 07202553933 anno 2025, quello di cui al **Bene n. 2,** dell'attestato di certificazione energetica n. 07202553936 anno 2025; entrambi sono allegati alla relazione di stima cui si rimanda. L'immobile identificato come **Bene n. 3** non è soggetto a certificazione energetica, in quanto classificato nella categoria catastale C/2.

*****

Si precisa la non pregiudizialità nell'acquisto per l'eventuale aggiudicatario della domanda giudiziale di revoca trascritta ai nn. 13949/11006/2012, essendo il relativo procedimento estinto..

*****

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della:

VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

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

AVVISA

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **21 gennaio 2027** alle ore **14,30** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, piano III, aula 46, al prezzo di:

LOTTO 1: **Euro 72.450,00** (settantaduemilaquattrocentocinquanta/00).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a:

LOTTO 1: Euro 54.400,00 (cinquantaquattromilaquattrocento/00), come da condizioni sotto riportate.

Rilancio minimo di gara: **Euro 1.000,00** (mille/00).

*****

LOTTO 2: **Euro 3.840,00** (tremilaottocentoquaranta/00).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a:

LOTTO 2: Euro 2.880,00 (duemilaottocentoottanta/00), come da condizioni sotto riportate.

Rilancio minimo di gara: **Euro 1.000,00** (mille/00).

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà, per ciascun lotto, con la gara fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta.

Le gare, che si svolgeranno in modalità sincrona mista, avranno 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 uno/due minuti.

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

Le gare si svolgeranno nelle forme dell'asta sincrona mista presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, piano III, aula 46, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es. presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata; ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it).

*****

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

- *CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA*. L'offerta presentata è irrevocabile. Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 19/01/2027) precedenti l'udienza fissata per la vendita.

L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana.

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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 della vendita). Nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale.
- *COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA*. L'offerta in marca da **bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1) l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;

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 a cui andrà intestato l'immobile, eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento d'identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione legale occorre che il coniuge, tramite l'offerente, presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento d'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 c.p.c.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatti salvi i casi sopra indicati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

3) i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

5) il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;

6) nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza

della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà 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 della perizia di stima e del presente avviso.

- All'offerta dovranno essere allegati copia del documento di riconoscimento valido e non scaduto e del codice fiscale del firmatario dell'offerta ed un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, per ciascun lotto per cui viene presentata l'offerta, intestato a "Proc. Esec. Imm. R.E. 251/2025 Trib. GE", di importo non inferiore al 10% del prezzo

offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, escluso ogni pagamento in forma telematica.

- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.
- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara) 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 l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **21 gennaio 2027**, ore **14,30** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, piano III, aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

- *OFFERTE VALIDE*. Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad Euro **54.400,00** per il lotto 1 e ad Euro **2.880,00** per il lotto 2, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 19/01/2027) antecedenti la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

- *OFFERTE INEFFICACI*. Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro **54.400,00** per il lotto 1 e ad Euro **2.880,00** per il lotto 2, 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 ad Euro **72.450,00** per il lotto 1 ed Euro **3.840,00** per il lotto 2, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra Euro **72.450,00** ed Euro **54.400,00** per il lotto 1 e tra Euro **3.840,00** ed Euro **2.880,00** per il lotto 2, l'offerta è accolta salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione; 2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- *PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE*. Gli offerenti verranno invitati ad una gara per ciascun lotto sulla base dell'offerta più alta 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 delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

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

Il termine NON gode della sospensione feriale.

Il termine non è prorogabile.

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

*****

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 di DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 19/01/2027) precedenti l'udienza fissata per la vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale (http://venditepubbliche.giustizia.it), che permette la compilazione guidata dell'offerta medesima.

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 per la presentazione dell'offerta telematica".

L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita ovvero dalla scheda del lotto presente sul portale del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

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 4 o al comma 5 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 suddetto indirizzo PEC del Ministero di 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:

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 a cui andrà intestato l'immobile, eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali; dovrà essere allegata copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente. Se quest'ultimo è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento d'identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge, tramite l'offerente, presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento d'identità e 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 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 certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta 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.

Fatti salvi i casi sopra indicati, 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 i quali l'offerta è proposta;

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

6) il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile;

7) nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente 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 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;

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 di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

11) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

- *VERSAMENTO DELLA CAUZIONE*. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta in misura non inferiore al 10% della stessa per ciascun lotto a cui intende partecipare.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, le cui coordinate sono: **IBAN IT27 H010 0501 4000 0000 0014 184** con la seguente causale: CAUZIONE PROC. ESEC. IMM. R.E. 251/2025 TRIB. GE.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto corrente, 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 corrente intestato alla procedura nel termine suddetto è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

- *ASSISTENZA*. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 ovvero al numero di telefono 0586/20141 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- *PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA*. Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità 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** (**Aste Giudiziarie Inlinea Spa**) invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale www.astetelematiche.it e ad accedere con le proprie credenziali.

Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà, per ciascun lotto, con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alle gare potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

Le gare, che si svolgeranno in **modalità sincrona mista**, avranno inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due (dicasi 2) minuti**.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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 e/o non connesso.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

- Il giorno **21 gennaio 2027**, ore **14,30** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, piano III, aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

- *OFFERTE VALIDE*. Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad Euro **54.400,00** per il lotto 1 e ad Euro **2.880,00** per il lotto 2, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 19/01/2027) antecedenti la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

- *OFFERTE INEFFICACI*. Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro **54.400,00** per il lotto 1 e ad Euro **2.880,00** per il lotto 2, 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 Euro **72.450,00** per il lotto 1 e ad Euro **3.840,00** per il lotto 2, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra Euro **72.450,00** ed Euro **54.400,00** per il lotto 1 e tra Euro **3.840,00** ed Euro **2.880,00** per il lotto 2, l'offerta è accolta salvo

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

- *PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE*. Gli offerenti verranno invitati ad una gara per ciascun lotto sulla base dell'offerta più alta 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 delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

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

Il termine NON gode della sospensione feriale.

Il termine non è prorogabile.

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

*****

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

*****

ULTERIORI INFORMAZIONI COMUNI

- 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 dinanzi al delegato alla vendita.
- In fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
- 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, ipotecaria e catastale e le altre spese vive nella misura e con le modalità che sarà indicata dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene.
- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui "*nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni falsi o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231*".
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun

motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se 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 tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza della 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 ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico.
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.
- Il professionista incaricato della vendita si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme eventualmente versate dai partecipanti e/o aggiudicatari. Il

professionista delegato si riserva altresì la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati.

- In caso di applicazione dell'art. 41 T.U.B., il delegato, raccordandosi con il creditore fondiario, comunicherà la percentuale di saldo prezzo che dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al suddetto creditore e quella che dovrà essere versata sul conto della procedura.
- L'importo del bollo versato non può essere restituito.
- **Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 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.**
- **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 ai seguenti indirizzi: https//pvp.giustizia.it; https//venditepubbliche.giustizia.it; http//portalevenditepubbliche.giustizia.it. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**: **SOVEMO S.r.l**. – Corso Europa n. 137 – Genova, tel. 010/5299253, indirizzo di posta elettronica: immobiliare@sovemo.com o visitegenova@sovemo.com.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita:

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- mediante inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito: www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova);
- mediante inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul sito www.immobiliare.it e di un annuncio di vendita sui siti www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it – Gruppo eBay.

.*****

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

Genova, li 16 novembre 2026

Professionista Delegato