TRIBUNALE DI GENOVA
G.E. Dott. Pietro Spera
Sezione Esecuzioni Immobiliari
1° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 32/2026

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita alla professionista Avv. Enrica De Sessa con studio in Genova, Via Fieschi 12/1 cell.3476866484.

disponendo

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

******

Descrizione dell'immobile:

- **LOTTO UNICO:**

La vendita ha per oggetto il diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili accorpati tra loro siti a Sant'Olcese (GE) in Via Piccarello 1, formanti un lotto unico:

- Immobile n. 1:magazzino, sito a Sant'Olcese (Genova), Via Piccarello 1.
L'immobile si trova nel nucleo storico di Sant'Olcese. L'unità dispone dell'accesso direttamente dalla via mentre sul lato opposto le bucature sono un piano sopra il rio che attraversa la località in una tipica disposizione a scaletta. I locali dispongono di serramenti moderni, in pvc con doppio vetro, dispongono di impianti elettrici, idrici e di aria condizionata, oltre ad un impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione.

Dati catastali:
L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese (GE), Foglio 10, Part. 155, Sub. 1, Categoria C2, Cl 3, Consistenza 33 mq, Superficie catastale 41 mq, Rendita catastale € 90,33.
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità immobiliare è stata accorpata con l'unità immobiliare n. 2 senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale, e non v'è alcuna corrispondenza (ad eccezione del perimetro esterno) con la planimetria attualmente depositata.

Confini:
l'immobile confina a est con il distacco esterno (canale); a sud con altra proprietà; a ovest con Via Piccarello; a nord con sub 5.

- Immobile n.2:negozio, ubicato a Sant'Olcese (Genova), Via Piccarello 1. L'unità immobiliare si trova nel nucleo storico di Sant'Olcese. L'immobile dispone dell'accesso direttamente dalla via mentre sul lato opposto le bucature sono un piano sopra il rio che attraversa la località in una tipica disposizione a scaletta. I locali dispongono di serramenti moderni, in pvc con doppio vetro, dispongono di impianti elettrici, idrici e di aria condizionata, oltre ad un impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione.

Dati catastali:
L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Olcese (GE), Foglio 10, Part. 155, Sub. 5, Categoria C 1, Cl 1, Consistenza 26 mq, Superficie catastale 35 mq, Rendita catastale 217,53 €, piano T.
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità immobiliare è stata accorpata con l'unità immobiliare n. 1 senza alcun titolo edilizio e senza alcuna variazione catastale e non v'è alcuna corrispondenza (ad eccezione del perimetro esterno) con la planimetria attualmente depositata.

Confini: l'immobile confina ad est con distacco esterno (canale); a sud con l'immobile n. 1; a ovest con Via Piccarello; a nord con distacco.

Stato di occupazione: l'immobile, così accorpato risulta in buono stato di conservazione ed ospita una farmacia con regolare contratto di locazione opponibile all'esecuzione, stipulato in data 28.01.2011, registrato in data 08.03.2011, volturato senza variazioni in data 30.09.2013 e con scadenza il 31.12.2028.

Custode giudiziario: So.Ve.Mo SrL- quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c. – con sede in C.so Europa 139 Genova tel 010/5299253; fax 010/529952 – www.sovemo.com o www.ivggenova.it – e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:
L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967.
Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.
Presso il Comune di Sant'Olcese esiste una presentazione, in data 03.08.1991, di "opere interne" ai sensi dell'art. 26 della legge 28.02.1985, n. 47 per l'apertura di un passaggio tra il locale farmacia ed il retro. Tale pratica è assolutamente insufficiente per potere asseverare la regolarità dell'immobile.

Per regolarizzare lo stato attuale dell'immobile occorrerà la presentazione di una sanatoria ai sensi della Legge Regionale 16/2008 con perizia tecnica di idoneità statica (resa da ingegnere strutturista) per il varco su muratura portante tra le due unità. Occorrerà altresì la presentazione del certificato di agibilità e la variazione catastale per la formazione di un unico immobile (immobile n. 1 e immobile n. 2) che abbia lo stesso classamento (allo stato attuale le due unità immobiliari hanno classamento differenti (C1 e C2) .
L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.PO.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.
-non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- esiste l'attestato di certificazione energetica del 2026 (codice identificativo n. 07202620154), allegato alla relazione di stima cui si rimanda.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia del perito arch. Andrea Brignolo, pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero, sul sito internet del Tribunale di Genova, sul portale www. astegiudiziarie.it, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

****

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, provvedere a presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
● che coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al Delegato alla vendita, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle

operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica, mentre

AVVISA

● che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili accorpati sopra descritti, formanti un lotto unico, e fissa la vendita per il giorno **20.01.2027** alle ore **13**, presso la Sala di Udienza n. 46 del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia piano III°, al prezzo di **€ 45.600,00** (Euro quarantacinquemilaseicento/00), di seguito "**prezzo base**".

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad **€ 34.200,00 (Euro trentaquattromiladuecento/00),** come da condizioni sotto riportate.

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

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.
Tra un'offerta ed una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La misura minima di ciascun rilancio 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.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 c.p.c. 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

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso la Sala di Udienza n. 46 del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia, piano 3° con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es. presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata; ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).
In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.
Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo (cfr. disposizione organizzativa n. 10 /VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile-fallimentare pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it)

****

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

►CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo studio del Professionista Delegato, **sito per la ricezione delle offerte, in Genova, Via Fieschi 12/1** (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico al n. di cell. 3476866484 entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il giorno 18.01.2027) precedenti l'udienza fissata per la vendita.

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

La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta di acquisto implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.

►COME PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato, (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione e/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 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:

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 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 prevista dall'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 aggiornato 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 offrenti 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 della 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 lotto 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 di seguito riportate;

9.l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima con tutti gli oneri e costi ivi indicati, e del certificato energetico.

►VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE:

-All'offerta dovrà essere allegato ed inserito nella busta un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a " PROC ESEC IMM 32/2026 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; 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 **20.01.2027**, alle ore **13:00**, presso la sala di udienza n. 46 del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia, piano 3°, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

▼OFFERTE VALIDE:
saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e, comunque pari o superiori ad € **34.200,00 (Euro trentaquattromiladuecento/00),** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto), presentate entro le ore 12,00 due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 18.01.2027) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
Il delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

▼OFFERTE INEFFICACI:
saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile, come sopra determinato; le offerte 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 **€ 45.600,00 (Euro quarantacinquemilaseicento/00),** la stessa è senz'altro accolta;
se il prezzo offerto è compreso tra **€ 34.200,00 (Euro trentaquattromiladuecento/00), ed € 45.600,00 (Euro quarantacinquemilaseicento/00)** l'offerta è accolta, salvo che:
1. 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;
2. sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione (art. 572 c.p.c.).

▼PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggiore offerente.
In caso di assenza di rilanci e presenza di offerte di uguale valore il delegato provvederà ad aggiudicare il bene tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile. Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

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, non prorogabili, dovrà versare il saldo prezzo,** a pena di decadenza e perdita della cauzione, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario sul conto corrente presso la Banca BNL Gruppo BNP Paribas intestato alla procedura "PROC ESEC IMM 32/2026 TRIB GE" le cui coordinate bancarie sono: Iban "IT79Z01005 01400 00000000 9694, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.
Il termine NON GODE della sospensione feriale.
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;

- successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA, e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento);
- il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita 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 saldo prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585, 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". In caso di mancato deposito della comunicazione o di rifiuto di renderla, il delegato segnalerà immediatamente al G.E. che provvederà alla dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione e trattenimento della cauzione.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni accorpati 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile cosi accorpato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile è occupato da una farmacia con regolare contratto di locazione, opponibile all'esecuzione.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate ed a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.

- Sono a carico dell'aggiudicatario le spese che verranno sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché ogni altra spesa prevista dalla vigente normativa.

- 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.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

- 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 concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo. S.r.L. - quale Istituto di vendite giudiziarie, con sede in Genova, Corso Europa 139, (tel. 010/ 5299253 -fax 010/5299252 -www.sovemo.com o www.ivggenova.it – e-mail immobiliare©sovemo.com; visitegenova©sovemo.com).
FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o al 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 di DUE giorni feriali** (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 18.01.2027) precedenti l'udienza fissata per la vendita, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it

L'offerta presentata è irrevocabile.

Le offerte di acquisto 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, 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:

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 aggiornata), 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 é necessario allegare anche copia del documento identificativo e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'offerente e copia autentica dell'istanza del relativo provvedimento autorizzativo.

-In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotta copia del certificato aggiornato 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 il soggetto 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.
-Se l'offerta è formulata 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 inoltre 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 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.

- Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita.

Fatto salvo quanto sopra, NON sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra già detto.

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 all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, 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 validi, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.
   Qualora l'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 avere 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 corrente della Banca BNL Gruppo BNP Paribas, intestato "PROC ESEC IMM 32/2026 TRIB GE" le cui coordinate sono: Iban

"IT79Z01005 01400 00000000 9694", con la seguente causale: Cauzione PROC ESEC IMM RGE n.32/2026 TRIB GE.

Per 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 sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale é avvenuta la vendita.

■ASSISTENZA.

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità.

►PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Coloro che hanno formulato l'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 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.
-La cauzione sarà restituita, a cura del delegato, agli offerenti non aggiudicatari, il prima possibile al netto di eventuali oneri bancari, con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

►Il giorno **20.01.2027** alle h. 13:00, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n. 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 di vendita e, comunque pari o superiori ad **€ 34.200,00 (Euro trentaquattromiladuecento/00)**, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclus*one del sabato e della domenica e quindi entro il 18.01.2027)* antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

▼OFFERTE INEFFICACI:
saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **€ 34.200,00 (Euro trentaquattromila duecento/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 ad **€ 45.600,00 (Euro quarantacinquemilaseicento/00),** la stessa è senz'altro accolta.
Se il prezzo offerto è compreso tra **€ 34.200,00 (Euro trentaquattromiladuecento/00)**, ed **€ 45.600,00 (Euro quarantacinquemilaseicento/00),** 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:
il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggiore offerente.
In caso di assenza di rilanci e presenza di offerte di uguale valore il delegato provvederà ad aggiudicare il bene tenendo conto dell'entità del

prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile. Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

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 giorni (centoventi) 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 presso la Banca BNL Gruppo BNP Paribas, intestato alla procedura "PROC ESEC IMM 32/2026 TRIB GE" le cui coordinate sono: Iban "IT79Z01005 01400 00000000 9694", con assegno circolare, o 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.

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.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- L'aggiudicatario che intende avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita 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, 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”. In caso di mancato deposito della comunicazione o di rifiuto di renderla, il delegato segnalerà immediatamente al G.E. che provvederà alla dichiarazione di decadenza dell’aggiudicazione e trattenimento della cauzione.

CONDIZIONI DI VENDITA:

● la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

● la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

● la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

● L'immobile cosi accorpato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L’immobile è occupato da una farmacia con regolare contratto di locazione, opponibile all’esecuzione.

● Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall’Agenzia delle entrate ed a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.

● Sono a carico dell’aggiudicatario le spese che verranno sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché ogni altra spesa prevista dalla vigente normativa.

● 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.

● L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

-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 accorpato 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 concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: SO.VE.MO. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova, tel. 010/5299253; fax 010/5299252; E-mail immobiliaresovemo.com e visitegenova@sovemo.com.

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

Genova, 13.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Enrica De Sessa

Firmato digitalmente da: DE SESSA ENRICA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI GENOVA
Unità organizzativa: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI GENOVA
Data: 18/11/2026 09:49:51