TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
nella procedura esecutiva immobiliare n. 372/2025 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Elisabetta Bianco

***

La sottoscritta **Avv. Francesca Repetto**, con studio in Genova, Viale Sauli, 5/22 (tel. 010/86.00.640) professionista delegata alle operazioni di vendita con ordinanza resa in data 13/05/2026 dal G.E. allora designato dott. Andrea Balba, con delega anche alle operazioni di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella procedura esecutiva immobiliare n. **372/2025 R.G.E.**

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del lotto unico sotto descritto e che il giorno **03 febbraio 2027, alle ore 14.00**, presso il Tribunale di Genova, Aula 46, 3° piano (ovvero in altra sede che verrà comunicata al momento del deposito dell'offerta e/o sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 5 giorni prima della vendita nel caso in cui non fosse possibile procedere alla vendita in Aula), nonché tramite il portale del gestore della vendita telematica, si procederà alla **vendita telematica sincrona mista** del compendio immobiliare di seguito descritto, con le modalità di cui all'ordinanza di delega e secondo la disciplina degli artt. 571 e ss. c.p.c al prezzo base d'astea di **Euro 25.578,00.**

Nell'ambito della vendita sincrona mista le offerte possono essere presentate sia in forma cartacea, in busta chiusa, sia con modalità telematica, e gli offerenti partecipano alla eventuale gara avanti al delegato nel giorno fissato.

A) INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

piena proprietà (1/1) di appartamento sito in **Rossiglione (GE), Via Edoardo Pizzorni n. 97, interno 5, piano 3-4**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rossiglione al **Foglio 20, particella 87, subalterno 7, categoria A/4** e **Foglio 20, particella 87, subalterno 9, categoria C/2**.

L'immobile è descritto nella perizia estimativa geom. Pier Emilio Copello del 14/04/2026 come appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, con soprastante locale sottotetto al piano quarto, accessibile tramite scale condominiali, in fabbricato privo di ascensore con accesso per mezzo delle rampe di scale condominiali.

Tramite altre due rampe di scale si accede al livello superiore del fabbricato (piano quarto sottotetto) attualmente con due vani e con doppio subalterno.

La superficie convenzionale complessiva (abitazione+sottotetto) è indicata in **mq 81,00.**

Descrizione sommaria commerciale

L'unità è composta, quanto alla porzione abitativa, da ingresso, disimpegno, servizio igienico, due camere e cucina; al livello superiore è presente un ampio locale uso sgombero/sottotetto catastalmente censito come due vani.

Confini

L'appartamento confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con appartamento interno 6, muri perimetrali e vano scale; i vani al piano sottotetto confinano con vano scale e muri perimetrali.

Stato conservativo

La perizia riferisce che lo stato attuale dell'immobile può essere definito **scadente** e che l'unità necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stato di occupazione

Dalla perizia risulta che non emerge dagli atti lo stato di occupazione dell'immobile e che, al momento del sopralluogo, l'immobile **non risultava abitato.**

Regolarità catastale ed edilizio-urbanistica

Dalla perizia risulta che **non sussiste corrispondenza catastale** e che il piano sottotetto non risulta conforme alla planimetria catastale depositata; è inoltre segnalata una difformità edilizia relativa all'avvenuto accorpamento di una porzione di ballatoio nel sottotetto, con conseguente irregolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Struttura portante perimetrale : muratura di pietra intonacata
Solai : in laterocemento /c.a.
Pareti interne : in laterizio intonacato e tinteggiati per appartamento , calcestruzzo cellulare autoclavato non intonacato per locale sottotetto
Soffitti: finitura ad intonaco civile tinteggiato per appartamento, legno a vista per locale sottotetto.
Pavimentazione interna: ceramiche monocottura per appartamento, cemento al grezzo per locale sottotetto.
Portoncino caposcala: appartamento in legno doppia anta, assente per locale sottotetto.
Porte interne: in legno tamburato per appartamento, nessuna per locale sottotetto.
Infissi interni: legno con vetrocamera per appartamento, legno vetro semplice e finestra a tetto per locale sottotetto.
Infissi esterni: persiane in lega di alluminio per appartamento, nessuno per locale sottotetto.
Acqua: fornitura di rete allo stato disattivata per appartamento, assente per locale sottotetto.
Energia elettrica: fornitura di rete allo stato disattivata per appartamento, assente per locale sottotetto.
Impianto elettrico: non a norma per appartamento, assente per locale sottotetto.
Gas: fornitura di rete allo stato disattivata per l'appartamento, assente per locale sottotetto
Impianto TV: presente per appartamento, assente per locale sottotetto.

Dotazioni condominiali
Copertura: falde inclinate realizzata di recente con nuova struttura lignea e tegole

marsigliesi.
Prospetti di facciata e vano scale condominiale: in **cattivo stato** di conservazione.

Provenienza e formalità pregiudizievoli

Le formalità pregiudizievoli, nonché le provenienze ventennali, sono indicate nella perizia estimativa alla quale integralmente si rinvia; il trasferimento avverrà comunque con le cancellazioni disposte ai sensi della procedura esecutiva, mediante gli adempimenti posti a carico del delegato dall'art. 591-bis c.p.c.

Per l'immobile risulta redatto **APE** codice identificativo 07202636459, valido fino al 12/08/2036, con classe energetica G ed Epgl, nren pari a 295,30 kWh/m² anno.

B) PREZZO, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE

- Prezzo base d'asta**: Euro 25.578,00.**
- Offerta minima ammissibile**: Euro 19.183,50**, pari al prezzo base diminuito di un quarto; l'offerta inferiore oltre tale limite è inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
- Rilancio minimo in caso di gara**: Euro 1.000,00 (euro mille/00).**
- Cauzione: non inferiore al **10% del prezzo offerto**, da prestarsi con le modalità infra indicate, a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

C) TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire presso lo studio del professionista delegato alla vendita **entro le ore 12,00 del secondo giorno feriale precedente la vendita**, con esclusione dei giorni festivi, del sabato e della domenica, secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega e previa fissazione di appuntamento.

Pertanto:

- termine per il deposito delle **offerte cartacee:** ore 12,00 del giorno 01/02/2027.
- termine finale per l'invio dell**'offerta telematica:** ore 12,00 del giorno 01/02/2027.

D) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

Le offerte di acquisto possono essere presente da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

L'offerta cartacea dovrà essere depositata in **busta chiusa** presso lo Studio del Professionsta delegato alla vendita (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione e/o annotazione).

Sulla busta dovranno essere annotati, a cura del soggetto ricevente, esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione, il giorno e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.

L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00 dovrà contenere e riportare:

1. le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo mail ed eventuale indirizzo PEC dell'offerente;
2. se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, i dati del coniuge;
3. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare;
4. se l'offerente agisce per persona da nominare, dovrà farlo nei casi e nei modi consentiti dalla legge;

5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del prezzo offerto, del termine e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
7. espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e del presente avviso di vendita.

Nella busta dovrà essere inserito ed allegato all'offerta **assegno circolare non trasferibile** oppure **vaglia postale** intestato a **"Tribunale di Genova - Procedura esecutiva immobiliare n. 372/2025 R.G.E."** per importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, come disposto dall'ordinanza di delega e dall'art. 571 c.p.c, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

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 versamento del deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile.

E) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica dovrà essere presentata esclusivamente tramite il portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata **Portale delle Vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it)**, secondo l'art. 490 c.p.c., mediante collegamento al gestore della vendita telematica, previamente individuato dal delegato.

L'offerente telematico dovrà procedere:

- alla registrazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- alla compilazione del modulo web ministeriale di offerta;
- all'invio dell'offerta completa dei documenti richiesti;
- al versamento della cauzione con le modalità indicate dal gestore della vendita telematica e nel presente avviso.

L'offerta telematica deve contenere i dati previsti dalla normativa vigente e comunque:

1. i dati identificativi dell'offerente;
2. l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e il lotto;
3. la descrizione del bene;
4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, salvo inefficacia ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
5. il termine per il versamento del saldo prezzo;
6. la dichiarazione di avere preso visione della perizia, dell'ordinanza di delega e del presente avviso.

La cauzione dovrà essere versata con le modalità indicate dal gestore della vendita telematica e dovrà risultare accreditata nei tempi tecnici necessari entro il termine utile per la partecipazione, per importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta.

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.

Per ricevere **assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo help@fallco.it oppure contattare il call-center al numero 0444 346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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 versamento del deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile.

F) ESAME DELLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nel giorno e nell'ora fissati, il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e, ove ricorrano i presupposti, alla deliberazione sulle stesse e all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c.

Inefficacia delle offerte

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base;
- le offerte non accompagnate da cauzione valida e tempestiva nelle misure e forme prescritte.

Ipotesi di unica offerta

Se sarà presentata una sola offerta:

- se pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;
- se inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, potrà essere accolta ai sensi dell'art. 572 c.p.c., salvo il caso di seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

Ipotesi di pluralità di offerte

In presenza di più offerte valide, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una **gara sull'offerta più alta** ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; il bene sarà aggiudicato al maggior offerente.

In difetto di rilanci, il delegato aggiudicherà tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; ove tutte le offerte risultino equivalenti, prevarrà quella presentata per prima.

Il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo il caso in cui, anche all'esito della gara, non sia raggiunto il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

G) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine di **120 giorni**

dall'aggiudicazione, termine **non** prorogabile e **non soggetto a sospensione feriale,** con le modalità indicate nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, presso l'istituto bancario individuato dal delegato:

- **Banca: Credem – Dipendenza di Genova (00137-Genova)**
- **IBAN: IT41 G030 3201 4000 1000 1244 345**
- **Intestazione conto:** Procedura esecutiva immobiliare n. 372/2025 R.G.E.

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare, nello stesso termine, una somma pari al **15% del prezzo di aggiudicazione** a titolo di fondo spese per imposte, tasse, oneri di trasferimento e ulteriori spese, salvo conguaglio o restituzione dell'eccedenza, come disposto nell'ordinanza di delega,

Sono a carico dell'aggiudicatario le tasse e imposte di vendita, il cui importo sarà comunicato dal professionista delegato, oltre alla quota del costo del trasferimento del bene; restano a carico della procedura le spese di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie nei limiti e secondo le modalità della procedura esecutiva.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà, altresì, rendere la dichiarazione contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21/11/2007, n. 231, nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per dichiarazioni false o mendaci.

Privilegio fondiario

Poiché nell'udienza del 13/05/2026 la parte procedente ha chiesto la vendita con applicazione dell'art. 41 T.U.B. e il Giudice dell'Esecuzione ha concesso il privilegio fondiario ove richiesto, il delegato comunicherà all'aggiudicatario, se e nei limiti in cui ne ricorrano i presupposti concreti, la quota del saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e la quota da versare sul conto della procedura.

H) CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, edilizi, catastali, condominiali e fiscali, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del valore.

L'immobile viene posto in vendita come descritto nella perizia estimativa, cui integralmente si rinvia anche per tutto quanto concerne consistenza, situazione urbanistica e catastale, stato manutentivo, formalità pregiudizievoli e ogni ulteriore informazione utile.

I) PUBBLICITÀ

Il presente avviso è pubblicato:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, con inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, come disposto dall'ordinanza e dall'art. 490 c.p.c.;
- sul sito **astegiudiziarie.it**, con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- sui siti **Immobiliare.it**, **Casa.it**, **Idealista.it** e **Bakeca.it – Gruppo eBay**, quale pubblicità commerciale facoltativa disposta dall'ordinanza.

Nella pubblicità è omessa l'indicazione del debitore, in conformità all'art. 490 c.p.c. e alle prescrizioni dell'ordinanza di delega.

L) CUSTODIA E VISITE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche (PVP) ai seguenti indirizzi: https//pvp.giustizia.it, https//venditepubbliche.giustizia.it; http//portelevenditepubbliche.giustizia.it.

Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni contattare il Custode giudiziario So.ve.mo S.r.l.

M) AVVERTENZE FINALI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570, 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, ovvero dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio recapito, come previsto dall'art. 591-bis c.p.c. e dall'ordinanza di delega.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si applicano le disposizioni del codice di procedura civile in materia di espropriazione immobiliare e vendita forzata, nonché le prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega.

Genova, lì 23 novembre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Francesca Repetto-firmato digitalmente -

Firmato digitalmente da: REPETTO FRANCESCA
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI GENOVA
Data: 23/11/2026 14:50:36