



TRIBUNALE di GENOVA  
Sezione Settima Civile - Fallimentare  
Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 91/2022  
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE HA DELEGATO le operazioni di vendita al  
professionista Rag. Roberto Adamo con studio in Chiavari, Piazza N.S. Dell'Orto 29/5,  
DISPONENDO di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come  
appresso descritto.

\* \* \* \* \*

**DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO<sup>1</sup>**

Piena proprietà quota pari ad 1/1 dei seguenti immobili nel Comune di Mezzanego:

**A** - appartamento sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28 (già Circonvallazione Campovecchio snc), interno 5, piano 1, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, Vani 3, Rendita catastale € 226,20, confinante a Nord, con il vano scale condominiale e gli appartamenti Sub. 4 e 6, ad Est, con l'appartamento Sub. 6, a Sud con distacco condominiale su Mappale 763 e ad Ovest, con l'appartamento Sub. 4.

L'appartamento si presenta privo di finiture quali impianti, pavimenti, rivestimenti, serramenti esterni ed interni, ecc.

**B** - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28 (già Circonvallazione Campovecchio snc), piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 19, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 14, Rendita catastale € 24,58, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 20, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il Mappale 714;

**C** - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28 (già Circonvallazione Campovecchio snc), piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 20, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 21, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il posto auto Sub. 19;

**D** - posto auto sito in Seconda Traversa di Via Mario Ginocchio 28 (già Circonvallazione Campovecchio snc), piano T, Foglio 5, Mappale 762, Sub. 21, Categoria C/6, Classe 1, Mq. 13, Rendita catastale € 22,83, confinante a Nord, con area esterna annessa all'appartamento Sub. 1, ad Est, con il posto auto Sub. 22, a Sud con il Mappale 763 e ad Ovest, con il posto auto Sub. 20.

**PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):** L'appartamento risulta sprovvisto della Certificazione Energetica stante lo stato attuale descritto.

**STATO DI POSSESSO:** gli immobili sono liberi.

**REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

---

<sup>1</sup> Descrizione e dati tratti dalla perizia di stima del CTU Geom. Riccardo Pigna.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale nonché per una descrizione dettagliata delle unità immobiliari, fermo restando che l'unità ad uso civile abitazione risulta urbanisticamente non conforme, si rimanda alla relazione di stima di cui sopra (nota 1), nonché al supplemento di perizia redatto dall'Architetto Di Summa Lucia dal quale è stato estratto il testo riportato in calce alla pagina<sup>2</sup>. Tali documenti, da intendersi qui interamente richiamati e trascritti, pubblicati sul "Portale delle vendite" del Ministero della Giustizia, unitamente alla delega di vendita, nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed altri, devono essere consultati dall'offerente. Agli stessi si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali ed ulteriori oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili.

Degli oneri necessari alla regolarizzazione, come indicati dall'Arch. Di Summa, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

---

<sup>2</sup> ***"3.3 Stato attuale dell'immobile dal punto di vista amministrativo e urbanistico con precisazione relativa alle irregolarità e alla loro sanabilità.***

*L'appartamento interno n.5 presenta alcune irregolarità, ovvero non è stata eseguita la parete di separazione tra l'ingresso/disimpegno ed il soggiorno/zona notte con angolo cottura ed esistono piccole differenze a livello di spessore delle pareti, delle spalline della porta del bagno, ecc.*

*Come mostrato nell'allegato n.2 di raffronto tra lo stato autorizzato e il rilievo eseguito. Sul setto di parete che avrebbe dovuto proseguire con la tramezza a chiusura del disimpegno, sono presenti due cassette elettriche e tale setto è rifinito, ovvero rasato, prova del fatto che la parete di divisione già descritta non era stata intenzionalmente eseguita. Come già indicato al punto 3.1. della presente relazione l'appartamento è ancora da ultimare sia a livello di impianti che di finiture interne. Inoltre vi sono lievi diversità a livello di spessore di alcune pareti (in rosso nella planimetria dell'allegato n.2) e quindi diverse misure interne che, come già indicato dal geom. Pigna nella sua perizia, possono rientrare nella tolleranza ammessa.*

*Nella planimetria all. n.1 sono state indicate le misure dello stato attuale e le misure autorizzate con il P.d.C. in sanatoria n. 08/18.*

*Le irregolarità sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria utile anche per ultimare l'immobile. Dovranno essere ultimate tutte le opere e forniti i materiali relativi a:*

- parete mancante con relativa fornitura e posa di porta per disimpegnare il bagno,
- impianto di riscaldamento con fornitura e posa di n.1 caldaia, n.3 caloriferi, n.1 cronotermostato,
- impianto elettrico con passaggio di fili elettrici per prese e interruttori, la fornitura e posa di frutti e placche, di citofono e di aspiratore del bagno,
- fornitura e posa di pavimento e zoccolo in tutto l'appartamento,
- rivestimenti relativamente al bagno e all'angolo cottura,
- fornitura e posa in opera di sanitari, rubinetterie e piatto doccia,
- tinteggiature di pareti e soffitti,
- fornitura e posa di portafinestra con vetrocamera,
- fornitura e posa di coperchi per i cassette di derivazione e ispezioni varie.

*La presentazione della CILA in sanatoria comporta il pagamento di € 1.000,00 di sanzione ed € 100,00 di diritti del Comune di Mezzanago, oltre all'onorario del tecnico incaricato che si aggira intorno ad € 1.500,00 oltre oneri di legge. Dovrà essere comunicata la fine lavori ed eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale per riportare esattamente la planimetria dello stato attuale dell'unità immobiliare che oggi presenta lievi differenze planimetriche al di là della parete di divisione di cui sopra già rappresentata nella planimetria catastale. Entro 15 giorni dalla Comunicazione della fine lavori dovrà essere depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di un tecnico competente il cui onorario si aggira intorno ad € 800,00 oltre oneri sulla parcella ed € 75,00 di diritti del Comune di Mezzanago. Alla Segnalazione Certificata di Agibilità andranno allegati alcuni documenti già allegati alla SCA parziale prot. n. 6212 del 23/12/2019, ovvero il collaudo statico, la dichiarazione congiunta integrativa della Legge 10 e la nuova documentazione ovvero le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e di riscaldamento, mentre per l'impianto idrico, che è stato eseguito, potrebbe essere utilizzata la dichiarazione già allegata alla SCA prot. 6212 ed infine la variazione catastale a rettifica che riporterà l'esatta configurazione dell'appartamento per € 500,00 oltre oneri sull'onorario del tecnico incaricato ed € 50,00 di diritti dell'Agenzia delle Entrate. Sarà inoltre necessario provvedere a redigere la variazione catastale della cantina in quanto l'Agenzia delle Entrate attualmente richiede di accatastrare le cantine separatamente dalle unità immobiliari. Il costo è analogo a quello dell'appartamento."*

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 offerta e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

#### AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del lotto unico sopra descritto e fissato la vendita per il giorno **12 marzo 2025 alle ore 13,00** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, aula 46, 3° piano, al prezzo di Euro 45.672,00 (quarantacinquemilaseicentotasettantadue/00). La vendita è soggetta ad iva.

#### REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

##### CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

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 entro le ore 12,00 del giorno 10 marzo 2025 previo appuntamento telefonico (tel. 0185 313451 dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 12,30).

##### 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 - il nome del Professionista delegato e la 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).

##### COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

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

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.

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.

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 (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti.

Nel caso in cui gli offerenti non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (la cui delega potrà essere sottoscritta anche con firma digitale ed inoltrata a mezzo posta elettronica certificata).

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

2. i dati identificativi del lotto per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni, mai prorogabile.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Tribunale di Genova - RGE 91/2022", 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 È AVVENUTA LA VENDITA.**

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

**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 12 marzo 2025, presso l'aula 46 del Tribunale di Genova, 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 e, comunque pari o superiori ad € 34.254,00

(trentaquattromiladuecentocinquantaquattro/00), presentate entro le ore 12,00 del giorno 10 marzo 2025, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare 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 € 34.254,00, 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 al prezzo base di € 45.672,00, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di € 45.672,00 e l'offerta minima di € 34.254,00, l'offerta è accolta salvo che:

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

#### PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro 34.254,00, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

#### 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 con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario (IBAN IT 89M 03332 31950 00000 2012304 - Banca Passadore Spa, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 91/2022 – SALDO PREZZO), purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non prorogabile.

#### 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.

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Gli immobili sono venduti liberi.

Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, possibile in tal caso fino all'aggiudicazione (vedi art. 560 c.p.c.), l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e a spese della procedura. L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo.

Se depositata tempestiva istanza da parte dell'aggiudicatario, dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c.

Ove non sia stata avanzata per tempo la richiesta di cui sopra, sarà possibile all'acquirente agire in via esecutiva a propria cura e spese per ottenere il rilascio dell'immobile nelle forme ordinarie di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., con il necessario ministero di difensore, facendo valere il decreto di trasferimento quale titolo esecutivo per il rilascio stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico.

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> o <https://venditepubbliche.giustizia.it> o

<http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario: SOVEMO SRL – C.so Europa 139, (16132) Genova, tel. 010 5299253 – mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) oppure [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com), sito web [www.ivggenova.com](http://www.ivggenova.com).

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

## REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del 10 marzo 2025, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

### REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. 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:

1. se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
2. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. 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.

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.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT 89M 03332 31950 00000 2012304 (Banca Passadore Spa), con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 91/2022, con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per 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.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A, all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al numero 848.58.20.31 o il n. 0586 20141 dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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 un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

#### COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.



La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato.

Il giorno 12 marzo 2025, presso l'aula 46 del Tribunale di Genova, 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 € 34.254,00, presentate entro le ore 12,00 del 10 marzo 2025, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTE INEFFICACI:**

saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 34.254,00, 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 al prezzo base di 45.672,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base di € 45.672,00 e il prezzo minimo di € 34.254,00, l'offerta è accolta salvo che:

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

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:**

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro 45.672,00, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

**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 con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario (IBAN IT 89M 03332 31950 00000 2012304 Banca Passadore Spa, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 91/2022 – SALDO PREZZO), purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

Il termine non gode della sospensione feriale e non è prorogabile.

**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;

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Gli immobili sono venduti liberi.

Se occupati dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, possibile in tal caso fino all'aggiudicazione (vedi art. 560 c.p.c.), l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e a spese della procedura. L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo.

Se depositata tempestiva istanza da parte dell'aggiudicatario, dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c.

Ove non sia stata avanzata per tempo la richiesta di cui sopra, sarà possibile all'acquirente agire in via esecutiva a propria cura e spese per ottenere il rilascio dell'immobile nelle forme ordinarie di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., con il necessario ministero di difensore, facendo valere il decreto di trasferimento quale titolo esecutivo per il rilascio stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte 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.

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> o <https://venditepubbliche.giustizia.it> o

<http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: SOVEMO SRL – C.so Europa 139, (16132) Genova, tel. 010 5299253 – mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com) oppure [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com), sito web [www.ivggenova.com](http://www.ivggenova.com).

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

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

Genova, 27 dicembre 2024

Il Professionista Delegato