



TRIBUNALE di GENOVA  
Sezione Settima Civile - Fallimentare  
Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 537/2019

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>**

**Bene N° 1** - *Abitazione in villino (Categoria catastale A/7) con annesse pertinenze (magazzino ed autorimessa) sita in via Antonio Giuseppe Norero, civ. 84, circondata da area verde sistemata a terrazza e giardino, accessibile tramite vialetto carrabile collegato alla strada pubblica via Norero.*

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 961, Sub. 3, Categoria A7*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale semplificato del Comune di S. Colombano Certenoli (Ge), approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 902 del 30.10.2020, l'immobile risulta sito in Zona: RQ\_TE (AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI). Rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ha la seguente destinazione relativa al solo assetto insediativo: IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo – Insediamento Sparso a Regime Normativo Di Mantenimento.*

*Confini: La villetta con annessa corte confina a Nord con appezzamento di terreno identificato a C.T. Fgl. 40 mapp. 955, ad est con Bene Comune Non Censibile identificato a C.F. Fgl. 40 mapp. 961 Sub. 1; a sud con appezzamento di terreno a C.T. Fgl. 40 mapp. 957 e ad ovest con strada pedonale vicinale.*

**Bene N° 2** - *Magazzino pertinenza dell'abitazione in villino, civ. 84 di via A.G. Norero.*

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 961, Sub. 2, Categoria C2*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale semplificato del Comune di S. Colombano Certenoli (Ge), approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 902 del 30.10.2020, l'immobile risulta sito in Zona: RQ\_TE (AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI). Rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ha la seguente destinazione relativa al solo assetto insediativo: IS\_MA*

---

<sup>1</sup> Descrizione e dati tratti dalla perizia di stima del CTU Arch. Giorgio Parodi. Gli originari due lotti previsti dalla perizia di stima, sono stati accorpati in un unico lotto con provvedimento del G.E. del 15 settembre 2023.

*Zonizzazione Assetto Insediativo – Insediamento Sparso a Regime Normativo Di Mantenimento.*

*Confini: Il magazzino confina a nord con terrapieno, ad est con la cantina/tavernetta del villino identificato a Catasto Fabbricati Fgl. 40 Mapp. 961 Sub 3, a sud con il cortile/resede (a Catasto Fgl. 40 Mapp. 961 Sub 1 – Bene comune non censibile) e ad ovest con terrapieno.*

**Bene N° 3** - *Autorimessa di pertinenza dell'abitazione in villino, civ. 84 di via A.G. Norero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 961, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale semplificato del Comune di S. Colombano Certenoli (Ge), approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 902 del 30.10.2020, l'immobile risulta sito in Zona: RQ\_TE (AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI). Rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ha la seguente destinazione relativa al solo assetto insediativo: IS\_MA  
Zonizzazione Assetto Insediativo – Insediamento Sparso a Regime Normativo Di Mantenimento.*

*Confini: L'autorimessa confina a Nord, ad est e ad Ovest con terrapieno, identificato a Catasto Terreni al Fgl. 40 mapp. 955, e a sud con corte, identificata a Catasto Fabbricati al Fgl. 40 mapp. 961 Sub. 1 - Bene Comune Non Censibile.*

**Bene N° 4** - *Area circostante il villino e sue pertinenze, identificata a Catasto Fabbricati come "Bene comune non censibile" e costituita da corte, giardino e vialetto carrabile di collegamento con la strada pubblica, via A. G. Norero.*

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 961, Sub. 1, Categoria CO al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 961, Qualità Ente Urbano*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale semplificato del Comune di S. Colombano Certenoli (Ge), approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 902 del 30.10.2020, l'immobile risulta sito in Zona: RQ\_TE (AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI). Rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ha la seguente destinazione relativa al solo assetto insediativo: IS\_MA  
Zonizzazione Assetto Insediativo – Insediamento Sparso a Regime Normativo Di Mantenimento.*

*Confini: Il bene confina a nord con il mappale 955 Fgl. 40 e con Sub 4, e ad est con i mappali 955 e 502 Fgl. 40, a sud con mappali 957 - 497 e 501 e ad ovest con strada pedonale vicinale.*

*PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): classe E – attestazione n. 07202134542 redatta dall'Arch. Giuditta Parodi il 06/10/2021 con validità fino al 16.10.2031.*

*STATO DI POSSESSO: i beni 1, 2 e 3 sono gravati da DIRITTO DI ABITAZIONE in favore dell'ex coniuge e dei due figli, come meglio descritto nella perizia di stima.*

**Bene N° 5** - *Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 440 - Consistenza 01 are 70 centiare.*

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 440, Qualità Oliveto*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualificazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: SD\_PG3B*

*Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti.*

*Confini: Il terreno confina a nord con mappale 439 del Foglio 40, ad est con mapp. 441 Fgl. 40, a sud con mapp. 491 Fgl.40 e ad ovest con strada Costa Vignale.*

**Bene N° 6** - *Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 441 - Consistenza 02 are 60 centiare.*

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 441, Qualità Oliveto*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualificazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: SD\_PG3B*

*Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti.*

*Confini: Il terreno confina a nord con mappale 439 del Foglio 40, ad est con strada vicinale, a sud con mapp. 491 Fgl. 40 e ad ovest con mapp. 440 Fgl. 40.*

**Bene N° 7** - *Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 491 - Consistenza 08 are 20 centiare.*

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 491, Qualità Nocciolo*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualificazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: SD\_PG3B*

*Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti.*

*Confini: Il terreno confina a nord con mappali 440 e 441 del Foglio 40, ad est con strada vicinale, a sud con mapp. 492 Fgl. 40 e ad ovest con strada Costa Vignale.*

**Bene N° 8** - *Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 493 - Consistenza 03 are 70 centiare.*

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 493, Qualità Seminativo arborato*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualificazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG3B*

*Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti; - SD\_PG3A Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Frane Quiescenti.*

*Confini: Il terreno confina a nord con mappali 500 e 501 del Foglio 40, ad est con mappali 501 e 520 Fgl. 40, a sud con mappali 520, 519 e 974 Fgl. 40 e ad ovest con mappale 499 Fgl. 40.*

**Bene N° 9** - *Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 500 - Consistenza 03 are 30 centiare.*

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 500, Qualità Seminativo arborato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualificazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG3B*

*Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti; - SD\_PG3A Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Frane Quiescenti.*

*Confini: Il terreno confina a nord e ad ovest con il mappale 957 del Foglio 40, ad est con mapp. 501 Fgl. 40, a sud con mappale 493 Fgl. 40.*

**Bene N° 10** - *Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 311 - Consistenza 08 are 40 centiare.*

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 311, Qualità Oliveto*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualificazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG3A*

*Suscettibilità al Dissesto Elevata Per Frane Quiescenti*

*Confini: Il terreno confina a nord con il mappale 310 del Foglio 40, ad est con il mapp. 317 Fgl. 40, a sud con il mapp. 312 Fgl. 40 e ad ovest con strada Costa Vignale.*

**Bene N° 11** - Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 317 - Consistenza 06 are 40 centiare.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 317, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualficazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG3A

Suscettibilità al Dissesto Elevata Per Frane Quiescenti

Confini: Il terreno confina a nord con il mappali 315 del Foglio 40, ad est con il mapp. 319 Fgl. 40, a sud con il mapp. 318 Fgl. 40 e ad ovest con mapp. 311 Fgl. 40.

**Bene N° 12** - Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 319 - Consistenza 20 are 60 centiare.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 319, Qualità Nocciolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualficazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG3B

Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti - SD\_PG3A

Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Frane Quiescenti

Confini: Il terreno confina a nord con il mapp. 315 del Fgl. 40, ad est con i mappali 324 e 326 del Fgl. 40, a sud in parte con il mapp. 326 ed in parte con strada vicinale, ad ovest con mappali 318 e 317 Fgl. 40.

**Bene N° 13** - Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 427 - Consistenza 06 are 90 centiare.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 427, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualficazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG3B

*Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti*  
*Confini: Il terreno confina a nord e ad est con strada vicinale, a sud in parte con il mapp. 936 ed in parte con il mapp. 447 Fgl. 40, ad ovest con mappali 935 e 426 Fgl. 40.*

**Bene N° 14** - Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 955 - Consistenza 06 are 22 centiare.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 955, Qualità Seminativo arborato*  
*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualificazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG3B*

*Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti - SD\_PG3A Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Frane Quiescenti*

*Confini: Il terreno confina a nord con il mapp. 902 Fgl. 40, ad est con il mapp. 904 Fgl. 40, a sud con il mapp. 961 e ad est con strada vicinale.*

**Bene N° 15** - Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 40 – Particella 957 - Consistenza 05 are 57 centiare.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 957, Qualità Seminativo arborato*  
*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPRV Ambiti Di Riqualificazione Territori Di Presidio Ambientale A Vocazione Agricola. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento.*

*Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG3B Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti - SD\_PG3A*

*Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Frane Quiescenti*

*Confini: Il terreno confina a nord con il mapp. 961 Fgl. 40, ad est con i mappali 497 e 501 Fgl. 40, a sud con i mappali 499 e 500 e ad est con strada vicinale.*

**Bene N° 16** - Terreno identificato a Catasto Terreni del Comune di San Colombano Certenoli al Foglio 41 – Particella 246 - Consistenza 18 are 60 centiare.

*Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 246, Qualità Prato*  
*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Destinazione urbanistica: Questo terreno, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 05/05/2021 (vds. All. 7), risulta con la seguente destinazione urbanistica: - RQ\_TPR Ambiti di Riqualificazione Territori Presidio Ambientale. Non ricade in zona "percorsa da incendi". Ha la seguente*

*destinazione paesistica, relativamente al solo assetto insediativo: - IS\_MA Zonizzazione Assetto Insediativo - Insediamento Sparso a Regime Normativo di Mantenimento. Rispetto al "PIANO DI BACINO" risulta nella CARTA DELLA SUSCETTIVITA' AL DISSESTO in: - SD\_PG1 Suscettibilità Al Dissesto Bassa - SD\_PG3B Suscettibilità Al Dissesto Elevata Per Aree Da Indicatori Geomorfologici Indiretti - SD\_PG2 Suscettibilità Al Dissesto Media*

*Confini: Il terreno confina a nord con Rio del Castello, ad est con strada Pian Soprano e con mapp. 247 Fgl. 41, a sud con Rio del Castello e con mapp. 247 Fgl. 41 e ad ovest con Rio del Castello.*

#### REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei due lotti, nonché per una descrizione dettagliata delle unità immobiliari, si rimanda alla relazione di stima (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), pubblicata sul "Portale delle vendite" del Ministero della Giustizia, sul sito del Tribunale di Genova [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it) unitamente alla delega di vendita, nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale 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 stessi.

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.

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione, ordinando la vendita del lotto unico sopra descritto ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

#### AVVISA

di aver fissato tale vendita per il giorno **17 dicembre 2025 alle ore 13,30** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, aula 46, 3° piano, alle seguenti condizioni economiche:

Lotto unico: prezzo base € 182.979,00 (centoottantaduemilanovecentosettantanove/00)

\*\*\*\*\*

#### 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 15 dicembre 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;
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 come di seguito 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 537/2019", 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 17 dicembre 2025, presso l'aula 46 del Tribunale di Genova, all'ora stabilita, 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 € 137.235,00 (centotrentasettemiladuecentotrentacinque/00), se presentate entro le ore 12,00 del giorno come sopra indicato, con cauzione 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 € 137.235,00, 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, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, 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 il lotto 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 al prezzo minimo, 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 14 Z 03332 31950 000002012165 Banca Passadore Spa, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE

537/2019 – 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 è prorogabile.

\* \* \* \* \*

## 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 giorno 15 dicembre 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".

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 della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT 14 Z 03332 31950 000002012165 Banca Passadore Spa, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 537/2019, 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 17 dicembre 2025, presso l'aula 46 del Tribunale di Genova, all'ora stabilita, 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 € 137.235,00 (centotrentasettemiladuecentotrentacinque/00), se presentate entro le ore 12,00 del giorno come sopra indicato, 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 rispettivamente ad € 137.235,00 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, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, 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 il lotto 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 al prezzo minimo, 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 per ciascun lotto 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 14 Z 03332 31950 000002012165 Banca Passadore Spa, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 537/2019 – 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 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

## PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche 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: SOVEMO SRL – C.so Europa 139, (16132) Genova, tel. 010 5299253 – mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com), sito web [www.ivggenova.com](http://www.ivggenova.com).

È 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.

Genova, 06 ottobre 2025

Il Professionista Delegato