

**ISTANZA N. 004**  
**17/03/2026**

Descrizione: **Istanza autorizzazione vendita immobile ed  
aggiornamento APE**

Procedura:

Tipologia Procedura: **Liquidazione controllata**  
Giudice Delegato: **Dott.ssa Chiara Monteleone**  
Liquidatore: **Dott. Federico Hardonk**



**FEDERICO HARDONK**  
*Dottore Commercialista*  
Via I. D'Aste, 3/11 sd  
16121 GENOVA  
Tel. 010/56.22.81 - Fax 010/58.32.89  
e-mail: [federico.hardonk@studiobenzi.com](mailto:federico.hardonk@studiobenzi.com)

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Liquidazione controllata**

Autorizzazione I tentativo di vendita immobiliare e  
richiesta APE aggiornato

**R.G N. 6/2026**

**G.D. Dott.**

**Monteleone**

Ill.mo sig. Giudice Delegato

Il sottoscritto dott. Federico Hardonk, nominato liquidatore della liquidazione controllata in epigrafe

**PREMESSO**

- Che il debitore è proprietario di un bene immobile sito in Campomorone (GE) via Alcide De Gaspari n. 30/16 censito al NCEU di Campomorone al Foglio 20, mappale 933, sub. 33, Categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita 574,43 euro.
- Che sull'immobile risultano iscritte le seguenti ipoteche da parte di Banco Desio:
  - ipoteca giudiziale del 20/11/2024 DI num. Repertorio 3272/2024 per totali euro 115.000,00 di cui capitale euro 98.861,14. Tale ipoteca risulta iscritta anche sulla quota di 1/2 di altro bene intestato al  
Debito afferente alla società                      richiesto ai  
quale fidejussori.
  - ipoteca giudiziale del 7/3/2025 DI num. Repertorio 2441/2024 per totali euro 50.400,00 di cui capitale euro 39.400,00. Tale ipoteca risulta iscritta anche sulla quota di 1/2 di altro bene intestato al sig. '  
Debito afferente alla società                      e richiesto ai sig. '  
quale fidejussori.
- Che il valore del bene è stato stimato per euro 54.800,00, come da perizia del 29 aprile 2025, fornita dal ricorrente, redatta dal geom. Quadrilatero Francesco (v. allegato 1).



- Che il sottoscritto nella relazione depositata ha provveduto ad indicare quanto segue: *“lo scrivente ha provveduto ad effettuare una verifica in merito alla valorizzazione del bene sulla base dei seguenti elementi:*

*a) valorizzazione del bene sulla base della rendita (euro 607,35) rivalutata -> euro 72.882,00, come da conteggio allegato (v. allegato 9).*

*b) valorizzazione sulla base dei valori OMI -> euro 59.200,00 (ovvero valore OMI medio di 925,00 euro/mq \* 64 mq) (v. allegato 10).*

*Il valore medio dei valori di cui ai precedenti punti a) e b) è pari ad euro 66.041,00 ((euro 72.882,00+euro 59.200,00)/2).*

*Lo scrivente, al fine di non gravare di ulteriori oneri la procedura per far effettuare una nuova perizia di stima da un tecnico, ritiene di poter condividere la valorizzazione di cui alla perizia del geom. Quadrilatero Francesco prodotta dal ricorrente per un valore base di euro 54.800,00.*

*Tale valore risulta congruo tenuto conto che il primo tentativo di vendita verrà effettuato dal liquidatore, previa autorizzazione del Giudice della Procedura, senza la possibilità di presentare offerte ridotte del 25% al fine di mantenere un valore base d'asta (euro 54.800,00) in linea, o meglio superiore, rispetto al valore medio tra rendita rivalutata (punto a)) e valori OMI (punto b)) come sopra definito (euro 66.041,00) eventualmente ribassato del 25% (euro 49.530,75=euro 66.041,00 -euro 66.041,00\*85%).*

*Il suddetto bene verrà, pertanto, venduto dal liquidatore tramite procedura competitiva nell'ambito della procedura di liquidazione controllata al valore base d'asta di euro 54.800,00 senza possibilità di presentare offerte ridotte del 25%. Il mobilio presente nell'immobile verrà venduto con l'immobile. Si precisa che tale immobile è attualmente oggetto di locazione a terzi per un canone annuale di euro 4.200,00, come da contratto allegato ...”i;*

- Che l'attuale locatario ha indicato che alcuni beni presenti nell'immobile sono di Sua proprietà, come confermato anche dal sig v. allegato 2) e, pertanto, gli stessi dovranno essere restituiti al proprietario e non saranno oggetto della presente vendita;

- Che sulla base delle verifiche effettuate risulta necessario richiedere l'APE aggiornato tenuto conto che quello disponibile è scaduto. Il geom.

---

<sup>i</sup> Pagine 8 e 9 della relazione depositata.



Quadrilatero ha trasmesso il preventivo (v. allegato 3), come di seguito riportato:

facendo seguito alla Sua cortese richiesta, con la presente le comunico che l'onorario professionale per il rilascio di attestato prestazione energetica APE relativo all'immobile di Via A. De Gasperi 30 int. 16, ammonta a **€ 220,00=** onnicomprensivo di cassa professionale Geometri, bollo su emissione fattura e tributi regionali APE .

- Che è quindi opportuno fissare il primo tentativo di vendita del bene di proprietà del s con la modalità della vendita telematica sincrona mista al prezzo base d'asta di euro 54.800,00, come da perizia del 29 aprile 2025 redatta dal geom. Quadrilatero Francesco (v. allegato 1) e **senza possibilità di presentare offerte inferiori del 25%**.

L'avviso di vendita unitamente ai relativi allegati verranno pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it). Si allega la bozza dell'avviso relativo al primo tentativo di vendita (v. allegato 4)<sup>ii</sup>.

#### **CHIEDE**

che l'ill.mo Giudice delegato voglia autorizzare il sottoscritto ad effettuare le seguenti operazioni:

- primo tentativo di vendita del bene immobile nel Comune di Campomorone (GE) Via Alcide De Gasperi n. 30/16 censito al NCEU di Campomorone al Foglio 20, mappale 933, sub. 33, Categoria A/2, classe 2, vani 4, come dettagliato in premesse e riportato nella bozza dell'avviso di vendita allegato (v. allegato 4) al prezzo base di euro 54.800,00, **senza possibilità di presentare offerte inferiori del 25%**.
- pagare i relativi oneri di pubblicità a favore di Aste Giudiziarie e del Portale delle vendite pubbliche (PVP).
- dare incarico al geom. Quadrilatero per la richiesta dell'APE aggiornato secondo il preventivo trasmesso (v. allegato 3) e pagare lo stesso una volta ultimato il lavoro.

Genova, 17 marzo 2026

*Il Liquidatore*

Dott. Federico Hardonk

---

<sup>ii</sup> Per completezza espositiva si precisa che la bozza dell'avviso di vendita potrebbe subire alcune lievi variazioni e/o integrazioni.

