

FEDERICO HARDONK
Dottore Commercialista
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89
e.mail: federico.hardonk@studiobenzi.com
pec: federico.hardonk@pec.commercialisti.it



AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 324/2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. Federico Hardonk con studio in Genova,
Via Ippolito d'Aste 3/11 sc. Ds.

DISPONENDO

- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.;
- visto l'elaborato peritale redatto dall'Esperto nominato ex art 568 c.p.c., Geom. Giovanni Carlini, in data 22 gennaio 2026, nonché la successiva integrazione del 22 aprile 2026, entrambi allegati al presente avviso di vendita a cui si rinvia;
- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 29 aprile 2026;
- viste le Disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova n. 16 del 6 agosto 2021, n. 20 del 27 settembre 2021, n. 21 - 23 - 24 del 4 novembre 2021, n. 12 del 17 ottobre 2022, n. 9 dell'8 maggio 2023, n. 12 del 12 maggio 2023 consultabili sul sito web del Tribunale di Genova;

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto, dando applicazione dell'art. 41 D.Lvo 385/93.

* * * * *

Descrizione degli immobili

LOTTO 1:

Il bene oggetto di pignoramento che costituisce il lotto 1 in vendita è il seguente:

- **BENE N.1:** Intera piena proprietà dell'appartamento ubicato a Varese Ligure (SP), Piazza Vittorio Emanuele, edificio 27 (per errore materiale in perizia e successiva integrazione è stato indicato "edificio 28"), piano 2. L'immobile è composto da: soggiorno, ingresso, camera, cucina, dispensa, bagno e ripostiglio sottoscala.

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	57,82 mq	78,78 mq	1,00	76,50 mq	236,00 m	2°
Balcone scoperto	2,32 mq	2,32 mq	0,25	0,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,08 mq		

Dati catastali:

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varese Ligure, foglio 86, particella 243, subalterno 5, Categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4, sup. catastale mq. 72,00 (totale escluse aree scoperte mq. 71,00), R.C. €. 140,48, piano 2°, Graffato particella 245 sub. 8.

Confini:

I confini dell'immobile sono i seguenti:

Nord: appartamento mappale 245;

Est: distacco su corte privata, immobile mappale 244;

Sud: appartamento mappale 242;

Ovest: distacco su piazza Vittorio Emanuele;

Sotto: unità immobiliare piano 1°;

Sopra: unità immobiliare piano 3°.

Stato di occupazione dei beni:

Il custode Sovemo ha indicato che il Giudice dell'Esecuzione, in data 17/06/2026, ha emesso l'ordine di liberazione relativo al Lotto 1. Il primo accesso è stato notificato ed è stato fissato per il giorno 08/09/2026.

Custode giudiziario:

So.Ve.Mo SRL– quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti) gravanti sul bene oggetto di esecuzione nel rispetto delle vigenti norme di legge, come anche dettagliatamente elencate a pagina 9 e seguente dell'integrazione della relazione del CTU Geom. Carlini Giovanni del 22/04/2026, allegata al presente avviso di vendita e che ne costituisce parte integrante. A tal proposito, qualora utile, si rinvia anche alle visure in Conservatoria aggiornate al 25/05/2026 allegate.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto indicato nella relazione del CTU, Geom. Carlini Giovanni, e relativa

integrazione del 22/04/2026, allegate al presente avviso di vendita e che ne costituiscono parte integrante.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:

Si rinvia a quanto indicato nella relazione del CTU, Geom. Carlini Giovanni, e successiva integrazione del 22/04/2026, allegate al presente avviso di vendita e che ne costituiscono parte integrante.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o 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.

Certificazione energetica:

Indice Prestazione Energetica Globale 76,18 kWh/mq anno classe energetica E, attestato di certificazione n° 0720262271, redatto dal tecnico abilitato Geom. Giovanni Carlini in data 20/01/2026 avente validità fino al 20/01/2036, allegato al presente avviso a cui si rimanda.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia e relativa integrazione redatte dal CTU Geom. Giovanni Carlini pubblicate unitamente al presente avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sul sito internet www.astegiudiziarie.it che l'offerente ha l'onere di consultare ed alle quali, si ribadisce, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.

LOTTO 2:

I beni oggetto di pignoramento che costituiscono il lotto 2 in vendita sono i seguenti:

- **BENE N.2:** Intera piena proprietà dell'appartamento ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Gresino 28, piano T. L'immobile è composto da: cucina-soggiorno open space con travi a vista, disimpegno, due camere e un bagno.

Appartamento con annessa cantina.

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,10 mq	59,70 mq	1,00	59,70 mq	2,50 m	T
Terrazza	2,26 mq	3,44 mq	0,25	0,86 mq	0,00 m	T
Cantina	18,63 mq	25,90 mq	0,20	5,18 mq	2,70 m	1S
Totale superficie convenzionale:				65,74 mq		

Dati catastali:

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varese Ligure, foglio 55, particella 247, subalterno 1, Categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, sup. catastale mq. 67,00 (totale escluse aree scoperte mq. 66,00), R.C. €. 145,64, piano T.

La cantina è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Varese Ligure, foglio 55, particella 247, subalterno 4, Categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, sup. catastale mq. 30,00, R.C. €. 29,44, piano S2.

Confini:

I confini dell'immobile sono i seguenti:

Nord: distacco su passaggio comune;

Est: distacco su passaggio pedonale in fregio al torrente;

Sud: immobile mappale 248;

Ovest: Via Gresino;

Sopra: copertura;

Sotto: terreno e cantina.

Stato di occupazione dei beni:

Il custode Sovemo ha indicato che il Giudice dell'Esecuzione, in data 17/06/2026, ha emesso l'ordine di liberazione relativo al Lotto 1. Il primo accesso è stato notificato ed è stato fissato per il giorno 08/09/2026.

Custode giudiziario:

So.Ve.Mo SRL– quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti) gravanti sul bene oggetto di esecuzione nel rispetto delle vigenti norme di legge, come anche dettagliatamente elencate a pagina 13 e seguente dell'integrazione della relazione del CTU Geom. Carlini Giovanni del 22/04/2026, allegata al presente avviso di vendita e che ne costituisce parte integrante. A tal proposito, qualora utile, si rinvia anche alle visure in Conservatoria aggiornate al 25/05/2026 allegate.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto indicato nella relazione e nella relativa integrazione del CTU, Geom. Carlini Giovanni, allegate al presente avviso di vendita e che ne costituiscono parte integrante.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:

Si rinvia a quanto indicato nella relazione e nella relativa integrazione del CTU, Geom. Carlini Giovanni, allegate al presente avviso di vendita e che ne costituiscono parte integrante.

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.

Certificazione energetica:

Indice Prestazione Energetica Globale 386,49 kWh/mq anno classe energetica G, attestato di certificazione n° 0720262272, redatto dal tecnico abilitato Geom. Giovanni Carlini in data 20/01/2026 avente validità fino al 20/01/2036, allegato al presente avviso a cui si rimanda.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia e nella relativa integrazione redatte dal CTU Geom. Giovanni Carlini pubblicate unitamente al presente avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sul sito internet www.astegiudiziarie.it che l'offerente ha l'onere di consultare ed alle quali, si ribadisce, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.

LOTTO 3:

Il bene oggetto di pignoramento che costituisce il lotto 3 in vendita è il seguente:

- **BENE N.3:** Intera piena proprietà del locale commerciale ubicato a Varese Ligure (SP) - Via Portici 46, piano T. Si tratta di un locale commerciale con destinazione a negozio/ristoro (ex enoteca con cucina). L'immobile è composto da: ampio vano principale con volta in pietra a botte, adibito in passato a sala degustazione, retro-locale con spazio cucina, servizi igienici.

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	39,04 mq	52,46 mq	1,00	52,46 mq	2,57 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,46 mq		

Dati catastali:

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varese Ligure, foglio 86, particella 211, subalterno 1, Categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 38, sup. catastale mq. 48,00, R.C. €. 274,76, piano T.

Confini:

I confini dell'immobile sono i seguenti:

Nord-Est: strada comunale Via Portici (porticato);

Sud-Est: locale mappale 212;

Sud-Ovest: distacco comune su passaggio pubblico;

Nord-Ovest: locale mappale 209;

Sopra: locali piano 1° stesso mappale;

Sotto: terreno.

Stato di occupazione dei beni:

Il custode Sovemo ha indicato che il Giudice dell'Esecuzione, in data 17/06/2026, ha emesso l'ordine di liberazione relativo al Lotto 1. Il primo accesso è stato notificato ed è stato fissato per il giorno 08/09/2026.

Custode giudiziario:

So.Ve.Mo SRL– quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it- E-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti) gravanti sul bene oggetto di esecuzione nel rispetto delle vigenti norme di legge, come anche dettagliatamente elencate a pagina 17 e seguente dell'integrazione della relazione del CTU Geom. Carlini Giovanni del 22/04/2026, allegata al presente avviso di vendita e che ne costituisce parte integrante. A tal proposito, qualora utile, si rinvia anche alle visure in Conservatoria aggiornate al 25/05/2026 allegate.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rinvia a quanto indicato nella relazione e relativa integrazione del CTU, Geom. Carlini Giovanni, allegate al presente avviso di vendita e che ne costituiscono parte integrante.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:

Si rinvia a quanto indicato nella relazione e relativa integrazione del CTU, Geom. Carlini Giovanni, allegate al presente avviso di vendita e che ne costituiscono parte integrante.

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.

Certificazione energetica:

Indice Prestazione Energetica Globale 192,78 kWh/mq anno classe energetica G, attestato di certificazione n° 0720262273, redatto dal tecnico abilitato Geom. Giovanni Carlini in data 20/01/2026 avente validità fino al 20/01/2036, allegato al presente avviso a cui si rimanda.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia e relativa integrazione redatte dal CTU Geom. Giovanni Carlini pubblicate unitamente al presente avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sul sito internet www.astegiudiziarie.it che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale, si ribadisce, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.

* * * * *

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, provvedere a presentare offerte e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita

AVVISA

- che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei lotti sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **10 novembre 2026** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, dalle **ore 14,00**:

- **LOTTO 1: euro 87.689,40;** saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **euro 65.767,05** (come da condizioni sotto riportate).
- **LOTTO 2: euro 108.804,20;** saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **euro 81.603,15** (come da condizioni sotto riportate).
- **LOTTO 3: euro 43.414,00;** saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **euro 32.560,50** (come da condizioni sotto riportate).

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti on line ed a quelli presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista una volta conclusa l'apertura delle buste. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di **un (dicasi 1) minuto**.

La misura minima di ciascun rilancio è pari a **euro 1.000,00**.

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

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

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

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 C.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

SI SEGNALE CHE

la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "**sincrona mista**" presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno a quell'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano altri provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che prevedano una diversa forma per le modalità di svolgimento della stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o direttamente il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare eventuali variazioni sulla modalità di svolgimento della gara.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' CARTACEA **CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

▪ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.

Le offerte di acquisto per ciascun lotto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non sono ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico) entro le ore 12,00 **di due giorni feriali precedenti l'udienza fissata per la vendita (con l'esclusione del sabato e quindi entro il 6/11/2026).**

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

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

▪ COME PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte per ciascun lotto 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 –, del nome del Professionista delegato e della data della vendita. Nella stessa busta dovrà essere già inserita la copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale.

▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta per ciascun lotto **in marca da bollo da Euro 16,00** dovrà riportare:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale aggiornata a non più di dieci giorni dalla data della vendita), recapito telefonico, indirizzo e-mail, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti.

Nel caso in cui gli 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.

Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

3. I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
5. Il termine di pagamento del prezzo, che non potrà essere comunque superiore a **120 giorni** mai prorogabile e NON soggetto a sospensione feriale;
6. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida; in mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.

Dovrà essere allegata anche la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;

7. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

8. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

9. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato energetico;

10. L'offerente, già nel testo dell'offerta, potrà richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al **"PROC. ESEC. IMMOBILIARE N.324/2024 R.G"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE POTRA' 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.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

Gli Offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

- Il giorno **10 novembre 2026** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, dalle **ore 14,00** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.
- È richiamato il punto 2 sopra esposto per il caso di offerta formulata da più persone congiuntamente

▪ **OFFERTE VALIDE:** Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita per ciascun lotto e comunque pari o superiori a quanto di seguito indicato per ciascun lotto (prezzo base ridotto di un quarto):

- € 65.767,05 per il lotto 1,
- € 81.603,15 per il Lotto 2,
- € 32.560,50 per il Lotto 3.

Le offerte per ciascun lotto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 di **DUE** giorni feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **6/11/2026**) con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*"). Il Delegato annoterà data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

▪ **OFFERTE INEFFICACI:** Saranno considerate inefficaci le offerte presentate per ciascun lotto dopo la scadenza del termine suddetto o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita, e quindi a:

- € 65.767,05 per il lotto 1,
- € 81.603,15 per il Lotto 2,
- € 32.560,50 per il Lotto 3.

▪ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** Se l'unica offerta è pari o superiore a:

- € 87.689,40 per il lotto 1,
- € 108.804,20 per il Lotto 2,
- € 43.414,00 per il Lotto 3.

la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base:

- € 87.689,40 ed € 65.767,05 (prezzo base diminuito di 1/4) per il lotto 1,
- € 108.804,20 ed € 81.603,15 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto 2,
- € 43.414,00 ed € 32.560,50 (prezzo base diminuito di 1/4) per il lotto 3,

l'offerta sarà 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 pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione del bene all'offerta migliore come sopra determinata, salvo il caso in cui non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573 comma 2 cpc).

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

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

Per ciascun lotto, **l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta)**, 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 che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine NON GODE della sospensione feriale.

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il **FONDO SPESE** occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita, e comunque non inferiore al 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del GE.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;
- b. Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo il termine sopra indicato e comunque dopo la conclusione della gara.
- c. Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno

indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;

d. L'aggiudicatario dovrà versare, per ciascun lotto, anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, con le modalità che saranno indicate dal Professionista delegato;

e. L'aggiudicatario dovrà versare, per ciascun lotto, anche una quota del compenso del Professionista delegato nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, con le modalità che saranno indicate dal Professionista delegato;

f. Il termine per il pagamento del prezzo, delle imposte e delle spese per ciascun lotto sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

h. L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. *“nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*;

i. La vendita di ciascun lotto 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'eventuale esistenza di 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;

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

Fermo restando a quanto sopra detto al punto “stato di occupazione dei beni”, l'immobile viene venduto libero da persone e cose. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese

della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore. A tal proposito si richiamano le disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova nn. 20 e 23 del 2021, consultabili anche sul sito web del Tribunale di Genova;

k. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita di ciascun lotto sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a liquidare le imposte come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;

l. Le eventuali spese di amministrazione di ciascun lotto 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 agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

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 al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare direttamente il Custode giudiziario: **So.Ve.Mo Srl Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com)**.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 di DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita** (e quindi entro il 6/11/2026) mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

▪ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.

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

▪ COME PRESENTARE L'OFFERTA: REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO.

- Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “Manuale utente”. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (vedi paragrafo “*deposito del versamento cauzionale*”). 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta di ciascun lotto deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 /2015 tra cui:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata per ciascun lotto è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale aggiornata a non più di dieci giorni dalla data della vendita), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare anche copia del documento identificativo e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'offerente e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti; dovrà essere allegata copia della procura speciale notarile a favore del soggetto che opera a nome e per conto degli altri.

In tutti gli altri casi non è, invece, richiesta la formalizzazione dell'incarico ricevuto dal presentatore.

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

deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

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

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra indicato.

3. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 4. I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 5. L'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
 6. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a **120 giorni** mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.
 7. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente può indicare quale domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.
- Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015);
8. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, la specifica indicazione che il bonifico è realizzato con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments);
 9. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 10. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 11. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima e del certificato energetico.

▪ **VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare:

l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario** sul conto le cui coordinate sono: "**PROC. ESEC. IMMOBILIARE N.324/2024 R.G**", **IBAN: IT 09 A 08753 01400 000001800521, con la seguente causale: Versamento cauzione Es. Imm. RGE 324/2024**".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà 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.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

▪ ASSISTENZA.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 oppure al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

▪ PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 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'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.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione 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 il prima possibile, **al netto degli eventuali oneri bancari**, con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.
- Il giorno **10 novembre 2026** presso la sala d'aste n. 46 del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, dalle **ore 14,00** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

▪ **OFFERTE VALIDE**: Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita per ciascun lotto e comunque pari o superiori a quanto di seguito indicato per ciascun lotto (prezzo base ridotto di un quarto):

- € 65.767,05 per il lotto 1,
- € 81.603,15 per il Lotto 2,
- € 32.560,50 per il Lotto 3.

Le offerte per ciascun lotto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 di **DUE** giorni feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **6/11/2026**) con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*"). Il Delegato annoterà data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

▪ **OFFERTE INEFFICACI**: Saranno considerate inefficaci le offerte presentate per ciascun lotto dopo la scadenza del termine suddetto o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita, e quindi a:

- € 65.767,05 per il lotto 1,
- € 81.603,15 per il Lotto 2,
- € 32.560,50 per il Lotto 3.

▪ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**: Se l'unica offerta è pari o superiore a:

- € 87.689,40 per il lotto 1,
- € 108.804,20 per il Lotto 2,
- € 43.414,00 per il Lotto 3.

la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base:

- € 87.689,40 ed € 65.767,05 (prezzo base diminuito di 1/4) per il lotto 1,
- € 108.804,20 ed € 81.603,15 (prezzo base diminuito di 1/4) per il Lotto 2,
- € 43.414,00 ed € 32.560,50 (prezzo base diminuito di 1/4) per il lotto 3,

L'offerta sarà 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 pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione del bene all'offerta migliore come sopra determinata, salvo il caso in cui non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573 comma 2 cpc).

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

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

Per ciascun lotto, **l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta), 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 che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine NON GODE della sospensione feriale.

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il **FONDO SPESE** occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita, e comunque non inferiore al 15%

del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del GE.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 – 177 disp. Att. c.p.c.;
- b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo il termine sopra indicato e comunque dopo la conclusione della gara.
- c. Come sopra detto, successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare per ciascun lotto l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e nel medesimo termine del versamento del saldo prezzo.
- d. Come sopra detto, l'aggiudicatario dovrà versare per ciascun lotto anche una quota del costo di trasferimento del bene (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo;
- e. Come sopra detto, l'aggiudicatario dovrà versare per ciascun lotto anche una quota del compenso del Professionista delegato nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato nello stesso termine del versamento del saldo prezzo;
- f. Il termine per il pagamento del prezzo, delle imposte e delle spese per ciascun lotto sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- g. L'aggiudicatario di ciascun lotto che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;
- h. L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui *“nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*;
- i. La vendita di ciascun lotto 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'eventuale esistenza di 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;

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

Fermo restando a quanto sopra detto al punto "stato di occupazione dei beni", l'immobile viene venduto libero da persone e cose. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore. A tal proposito si richiamano le disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova nn. 20 e 23 del 2021, consultabili anche sul sito web del Tribunale di Genova;

k. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a liquidare le imposte come da indicazione dell'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico;

l. 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 agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

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 al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare direttamente il Custode giudiziario: **So.Ve.Mo Srl Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Europa 139 Genova (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com).**

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

Genova, 13 luglio 2026

Il Professionista delegato
Dott. Federico Hardonk