



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al sottoscritto professionista, avv. Barbara Zacchini, con studio in Genova, Via Luigi Lanfranchi civ. 5 interno 2, sc. sin. (recapiti: tel. 010590905; fax 0105370961, PEC: barbara.zacchini@ordineavvgenova.it; e-mail: barbarazacchini@gmail.com, disponendo di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto. Si precisa che in esito alla riunione delle procedure esecutive n. 29/2024 e 203/2025 risulta pignorata la piena proprietà degli immobili oggetto di vendita.

LOTTO 1.

Descrizione immobile: Appartamento ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani, n. 45, interno 2, piano 1. Trattasi di appartamento (Foglio 2 -mappale 359/3) posto al primo piano dell'edificio di Via dei Giustiniani, composto da: Locale Deposito, ingresso-soggiorno, camera, cucina, bagno e due terrazze.

Costituiscono parti comuni dell'unità immobiliare quanto considerato di proprietà comune all'art. 1117 del codice civile e l'area cortilizia libera da manufatti circostante il fabbricato fronte nord ed est.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,88 mq	25,34 mq	0,25	6,33 mq	1,68 m	1
Terrazza	78,71 mq	67,39 mq	0,10	6,74 mq	0,00 m	1
Terrazza	78,71 mq	11,32 mq	0,02	0,23 mq	0,00 m	1
Ingresso - soggiorno	32,81 mq	36,96 mq	1	36,96 mq	2,98 m	1
Camera	13,54 mq	15,87 mq	1	15,87 mq	2,98 m	1
Cucina	7,93 mq	9,19 mq	1	9,19 mq	2,98 m	1
Bagno	4,42 mq	5,37 mq	1	5,37 mq	2,98 m	1
Totale superficie convenzionale:	80,69 mq					
Incidenza condominiale:	0,00	%				
Superficie convenzionale complessiva:	80,69 mq					

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

DATI CATASTALI. L'unità immobiliare è così censita: Fg. 2, Part. 359, Sub. 3, Categoria A3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale mq. 86; Tot. escluse aree scop. 73 mq, Rendita 557,77.

CONFINI:

L'immobile confina da nord in senso orario con Torrente Recco, appartamento interno 2, vano scale S.P. 333 di Uscio a mezzo area cortilizia, mappali 536-603 del fg. 2, sopra il tetto, sotto mappale 359/2 del fg. 2.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

Stato di occupazione dei beni: l'immobile risulta occupato da familiari di una delle parti esegutate senza nessun contratto di eventuale comodato a fare data dall'annualità 1991 in avanti come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 2 agosto 2024.

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

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del **C.T.U., Geom. Claudio Crovo, del 29 agosto 2024, e successiva relazione integrativa del 9 giugno 2026, che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.**

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. (cfr. pag. 9 e ss. perizia a firma del Geom. Claudio Crovo del 29 agosto 2024).

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. All. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi rilevata il 10/07/2024 (cfr. All. "G") si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) eliminazione di tramezza tra il locale ingresso e l'adiacente locale angolo sud;
- 2) non rappresentazione di pilastro;
- 3) diversa indicazione delle altezze nette interne dei locali dell'appartamento;
- 4) diversa destinazione del locale accessorio da "locale serbatoi acqua " a locale di deposito/magazzino
- 5) diversa indicazione delle altezze del locale ex serbatoi acqua
- 6) errata rappresentazione planimetrica della parete perimetrale ovest dell'ex locale serbatoi
- 7) non rappresentazione di alcune bucatore nelle pareti perimetrali nord e ovest dell'ex locale serbatoi.

Per la regolarizzazione e l'aggiornamento del catasto occorre produrre pratica Docfa di variazione.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale sono alla data di redazione della perizia le seguenti:

Spese tecniche compreso oneri fiscali: € 384,30; Diritti catastali: € 50,00; TOTALE SPESE: € 434,30.

Normativa Urbanistica: cfr. pag. 14 perizia.

Regolarità Edilizia (cfr. pag. 14 e ss. perizia)

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Poiché non esiste documentazione edilizia relativa all'immobile, per la verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi occorre fare riferimento alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto.

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. All. "E") e la



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

planimetria dello stato attuale dei luoghi rilevata il 10/07/2024 (cfr. All. "G") si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) eliminazione di tramezza tra il locale ingresso e l'adiacente locale angolo sud;
- 2) non rappresentazione di pilastro;
- 3) diversa indicazione delle altezze nette interne dei locali dell'appartamento;
- 4) diversa destinazione del locale accessorio da "locale serbatoi acqua " a locale di deposito/magazzino;
- 5) diversa indicazione delle altezze del locale ex serbatoi acqua;
- 6) errata rappresentazione planimetrica della parete perimetrale ovest dell'ex locale serbatoi;
- 7) non rappresentazione di alcune bucatore nelle pareti perimetrali nord e ovest dell'ex locale serbatoi.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorre predisporre due pratiche edilizie di sanatoria, l'una per le irregolarità dell'appartamento e l'altra per le irregolarità dell'ex locale serbatoi.

Per quanto riguarda le irregolarità dell'appartamento trattandosi di opere interne realizzate in data anteriore al 17/03/1985, previa dichiarazione di chi presenterà la pratica, si dovrà presentare comunicazione ai sensi dell'art. 22 comma 1 della L.R. 16/2008 e s.m.i.

Per quanto attiene l'ex locale serbatoi, per la sua regolarizzazione, trattandosi di opere presuntivamente realizzate in data anteriore al 01/09/1967 come desunto da altra pratica edilizia afferente all'edificio, occorre predisporre comunicazione ai sensi dell'art. 48 comma 2 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

Gli oneri per la pratica edilizia, alla data di redazione della perizia, sono stati stimati in circa 670,50 euro.

A pagina 16 della perizia, tuttavia, si legge:

<<In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto>>.

<<Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali>>.

<<è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale>>.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Codice Identificativo n. n. 07202439345; scadenza 13/07/2034.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

In relazione agli ulteriori impianti vedasi alla sezione “caratteristiche costruttive prevalenti” (perizia, pagg. 10 e 11) la voce “IMPIANTI”

LOTTO 2:

Si precisa che a seguito di integrazione di perizia recante data 9 giugno 2026, sempre a firma del Geometra Claudio Crovo, si procede alla vendita congiunta dei beni descritti ai successivi punti 2,3,4, oggi tutti inseriti nel LOTTO 2, e così descritti/individuati in perizia del 29 agosto 2024:

Foglio 2 mappale 359 sub 5 (box), già descritto/individuato in perizia del 29 agosto 2024 quale Lotto 2 (d’ora in poi ex Lotto 2); cfr. punto 2 che segue;

Foglio 2 mappale 359 sub 1 (magazzino), già individuato/descritto in perizia del 29 agosto 2024 quale Lotto 3 (d’ora in poi ex Lotto 3); vedi punto 3 che segue;

Foglio 2 mappale 359 sub. 2 (ex ristorante); già individuato/descritto in perizia del 29 agosto 2024 quale Lotto 4 (d’ora in poi ex Lotto 4); vedi punto 4 che segue;

La descrizione degli immobili oggetto del **LOTTO 2**, sarà effettuata mantenendo il richiamo alla perizia del 29 agosto 2024, al fine di consentire agli eventuali offerenti rapido raffronto con la perizia e successiva integrazione del 9 giugno 2026.

Si precisa che per effetto della riunione alla presente procedura esecutiva di altra esecuzione immobiliare, i beni di seguito descritti sono posti in vendita per l’intero (1/1 della piena proprietà).

Il prezzo di vendita, tuttavia, è indicato sulla base dell’integrazione di perizia per il complessivo valore dei lotti 2,3,4.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro salvo opzione per l’applicazione dell’IVA da parte del debitore esecutato.

Descrizione immobili compresi nel LOTTO 2 (già lotti 2,3,4,).

2.

(già Lotto 2 in perizia del 29 agosto 2024, ora incluso nel LOTTO 2 unitamente agli altri beni descritti ai punti 3 e 4).

Descrizione immobile: Garage ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani, n. 41, piano T.

Garage al piano terreno (Foglio 2 mappale 359/5), all’attuale stato dei luoghi utilizzato completamente come locale di deposito di materiale/attrezzatura varia.

E’ compreso nell’unità immobiliare l’area di accesso che si diparte dalla strada rotabile S.P. 333 di Uscio.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,09 mq	27,60 mq	1	27,60 mq	3,88 m	T
Cortile	45,67 mq	27,60 mq	0,10	2,76 mq	0,00 m	T
Cortile	45,67 mq	18,07 mq	0,02	0,36 mq	0,00 m	T



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

Totale superficie convenzionale:	30,72 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva	30,72 mq	

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

DATI CATASTALI. L'unità immobiliare è così censita: Fig. 2, Part. 359, Sub. 5, Categoria C6, Classe 2, consistenza 19 mq. superficie catastale totale 19 mq, Rendita 154,06.

CONFINI:

L'immobile confina, da nord in senso orario, con area cortilizia, mappale 359/2 del fg. 2, area cortilizia, S.P. 333 del fg. 2, mappali 536-603 del fg. 2, sotto il suolo, sopra porzione immobile mappale 359/3 del fg. 2.

Stato di occupazione dei beni: l'immobile è utilizzato da parte esecutata come locale di deposito e non risulta esistente nessun contratto di eventuale comodato a far data dall'annualità 1991 in avanti come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

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

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del **C.T.U., Geom. Claudio Crovo, del 29 agosto 2024, e successiva relazione integrativa del 9 giugno 2026**, che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.

Corrispondenza Catastale. Non sussiste corrispondenza catastale (pag. 19 della perizia).

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi rilevata il 10/07/2024 (cfr. all. "G") si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) eliminazione di porzione di tramezza nella parete lato est dell'immobile con realizzazione di apertura comunicante con adiacente altra unità immobiliare;
- 2) Risulta diversa la rappresentazione grafica.

Per la regolarizzazione e l'aggiornamento del catasto occorre produrre pratica Docfa di variazione, i cui costi sono stimati in circa 434,30, salvo variazioni.

Normativa Urbanistica (cfr. pag. 23 e ss. della perizia).

Regolarità Edilizia (cfr. pag. 24 e ss. perizia).



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata all'UTC del Comune di Recco in data 19/04/2024 (cfr. All. "M") per la verifica di pratiche edilizie, tra le altre, anche quella relativa all'immobile di cui trattasi, in data 29/04/2024 - prot. n. 11401 (cfr. all. "M") il Comune di Recco ha inviato tutta la documentazione richiesta, dalla quale non è emersa l'esistenza di pratiche edilizie né pratiche di condono edilizio relative al predetto immobile.

Dall'atto di provenienza risulta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati in data anteriore al 01/09/1967.

Per verificare la sua regolarità edilizia allo stato attuale, non esistendo pratiche edilizie relative alla sua costruzione si dovrà fare il confronto tra la planimetria catastale d'impianto depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. All. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. All. "G"); dal confronto emerge che successivamente dalla data di accatastamento l'immobile è stato oggetto di parziale modifica planimetrica interna per cui allo stato attuale l'immobile risulta urbanisticamente irregolare.

Si rileva che non viene considerata irregolarità urbanistica l'errata rappresentazione grafica della parete ovest dell'immobile.

L'irregolarità edilizia potrà essere sanata mediante comunicazione per opere interne eseguite prima del 17/03/1985 ai sensi dell'art. 22, comma 1 della L.R. 16/2008.

Le spese necessarie alla regolarizzazione sono le seguenti:

- Spese tecniche compreso oneri fiscali: € 640,50; Diritti di segreteria: € 30,00; TOTALE SPESE: € 670,50, salvo variazioni.

A pagina 25 della perizia, tuttavia, si legge:

<<In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto>>.

<<Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali>>.

<<è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale>>.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

3.

(già Lotto 3 in perizia del 29 agosto 2024, ora incluso nel LOTTO 2 unitamente agli altri beni descritti ai punti 2 e 4).

Descrizione immobile: Magazzino ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani n. 47, piano T.

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	52,28 mq	62,05 mq	1	62,05 mq	3,48 m	T
Totale superficie convenzionale:	62,05 mq					
Incidenza condominiale:	0,00	%				
Superficie convenzionale complessiva:	62,05 mq					

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

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è così censita: Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 53 mq., superficie catastale Totale 64 mq, Rendita € 380,47, Piano T.

CONFINI:

L'immobile confina, da nord in senso orario, con Torrente Recco, S.P.333 di Uscio a mezzo corte, vano scale, mappale 359/2 del fg. 2, sotto il suolo, sopra appartamento interno 2.

Stato di occupazione dei beni: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: Registrazione contratto: 20/03/1987; Scadenza contratto: 20/03/2029. Si precisa che il contratto di locazione comprende la locazione di questa unità immobiliare contraddistinta dal civico 47 di Via dei Giustiniani e anche la locazione di porzione dell'adiacente unità immobiliare censita come mappale 359/2 del fg. 2, posta in Via dei Giustiniani, civico 43.

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

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del **C.T.U., Geom. Claudio Crovo, del 29 agosto 2024, e successiva relazione integrativa del 9 giugno 2026, che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.**

Non sussiste corrispondenza catastale, pag. 29 e ss. perizia.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana depositata in atti il 24/11/1953 (cfr. All. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi rilevata il 10/07/2024 (cfr. All. "G") si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Chiusura di n. 4 aperture di finestre nella parete esterna lato nord est (n. 2) e lato nord-ovest (n. 2);
- 2) Non rappresentazione di pilastro al centro del locale;
- 3) Chiusura di vano porta nella parete dividente il locale dal vano scale;
- 4) Diversa indicazione della altezza netta utile.

Per la regolarizzazione e l'aggiornamento del catasto occorre produrre pratica Docfa di variazione, con costi stimati alla data di perizia in euro 404,30.

Si fa rilevare che l'immobile censito in catasto come categoria C/2 - Magazzino - locale di deposito, all'attualità è utilizzato come negozio di ferramenta con vendita al dettaglio.

Normativa Urbanistica (cfr. pag. 34 e ss. della perizia).

Regolarità Edilizia (cfr. pag. 35 e ss. perizia). L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata all'UTC del Comune di Recco in data 19/04/2024 (cfr. all. "M") per la verifica di pratiche edilizie, tra le altre, anche quella relativa all'immobile di cui trattasi, in data 29/04/2024 - prot. n. 11401 (cfr. all. "M") il Comune di Recco ha inviato tutta la documentazione richiesta, dalla quale non è emersa l'esistenza di pratiche edilizie né pratiche di condono edilizio relative al predetto immobile.

Dall'atto di provenienza risulta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati in data anteriore al 01/09/1967.

Per verificare la sua regolarità edilizia allo stato attuale, non esistendo pratiche edilizie relative alla sua costruzione si dovrà fare il confronto tra la planimetria catastale d'impianto depositata in atti il 05/02/1971 (cfr all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G").

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Chiusura di n. 4 aperture di finestre nella parete esterna lato nord est (n. 2) e lato nord-ovest (n. 2)
- 2) Non rappresentazione di pilastro al centro del locale
- 3) Chiusura di vano porta nella parete dividente il locale dal vano scale
- 4) Diversa indicazione della altezza netta utile.

Per la regolarizzazione delle difformità, occorre predisporre comunicazione ai sensi dell'art. 48 comma 2 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

Le spese necessarie per la sanatoria all'attualità presuntivamente sono le seguenti:

- Spese tecniche compreso oneri fiscali: € 1.281,00
- Sanzione amministrativa: € 516,00
- Diritti di segreteria: € 50,00



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

TOTALE SPESE: € 1.847,00

A pag. 36 della perizia del 29 agosto 2024, tuttavia, si legge:

<<In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto>>.

<<Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali>>.

<<è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale>>.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

In relazione agli ulteriori impianti vedasi alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" (perizia, pag. 30) la voce "IMPIANTI"

4.

(già Lotto 4 in perizia del 29 agosto 2024, ora incluso nel LOTTO 2 unitamente agli altri beni descritti ai punti 2 e 3)

Descrizione immobile (: Ristorante ubicato a Recco (GE) - Via dei Giustiniani n. 43, piano T.

Trattasi di locale posto al piano terra (Foglio 2 mappale 359/2), a catasto ancora censito come negozio avente originaria destinazione di ristorante, ma allo stato attuale avente destinazione di locale magazzino/deposito di materiali di pertinenza dell'adiacente locale negozio di ferramenta.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito ex rimessaggio del ristorante	15,50 mq	18,96 mq	0,50	9,48 mq	0,00 m	T
Ex cucine del ristorante	28,89 mq	34,23 mq	0,80	27,38 mq	3,28 m	T
Locale di deposito - magazzino a servizio dell'ex ristorante	20,83 mq	24,27 mq	0,80	19,42 mq	3,28 m	T
Ex sala ristorante ora magazzino	73,95 mq	85,55 mq	1	85,55 mq	3,50 m	T
Locale sottoscala ad uso ripostiglio	5,88 mq	6,88 mq	0,50	3,44 mq	3,49 m	T



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

Servizio igienico	2,01 mq	2,49 mq	1	2,49 mq	3,29 m	T
Servizio igienico	2,08 mq	3,24 mq	1	3,24 mq	3,29 m	T
Vano antibagno	2,51 mq	3,52 mq	1	3,52 mq	3,29 m	T
Veranda	39,16 mq	41,93 mq	0,40	16,77 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	10,85 mq	11,48 mq	0,25	2,87 mq	2,31 m	1SS
Pollaio	3,83 mq	5,04 mq	0,10	0,50 mq	3,30 m	1SS
Locale caldaia ora locale di deposito	8,92 mq	10,96 mq	0,10	1,10 mq	1,75 m	1SS
Totale superficie convenzionale:		175,76 mq				
Incidenza condominiale:	0,00	%				
Superficie convenzionale complessiva:		175,76 mq				

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

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è così censita: Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 359, Sub. 2, Categoria C1, Classe 3, Consistenza 141 mq., superficie catastale 219 mq., Rendita € 4.179,89, Piano T.

CONFINI:

L'immobile confina, da nord in senso, orario con Torrente Recco a mezzo corte mappale 359/1 del fg. 2, vano scale, S.P. 333 di Uscio a mezzo area cortilizia, mappale 359/5 del fg. 2, mappale 603 del fg. 2, sotto il suolo, sopra in parte il mappale 359/3 del fg. 2 ed in parte il tetto di copertura.

Stato di occupazione dei beni: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Registrazione contratto: 20/03/1987; Scadenza contratto: 20/03/2029. Si precisa che il contratto di locazione comprende la locazione di questa unità immobiliare contraddistinta dal civico 43 di Via dei Giustiniani e anche la locazione di porzione dell'adiacente unità immobiliare censita come mappale 359/1 del fg. 2, posta in Via dei Giustiniani, civico 47.

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

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del **C.T.U., Geom. Claudio Crovo, del 29 agosto 2024, e successiva relazione integrativa del 9 giugno 2026, che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.**

Corrispondenza Catastale (pag. 39 e ss della perizia). Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata in atti il 05/02/1971 (cfr. All. "E") e la planimetria dello stato dei luoghi redatta a seguito dei sopralluoghi del 10/07/2024 e 17/07/2024 (cfr. All. "G") si sono riscontrate le difformità come di seguito elencato.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

Occorre precisare preliminarmente che nella porzione di fabbricato contornata con colore arancione nella planimetria dello stato attuale dei luoghi non è stato possibile accedere sia per sbarramento con tavolato fisso nella porta di ingresso lato nord a causa di stato di pericolo di crollo e neppure accedere dal locale adiacente ad uso garage in quanto questo stipato fin quasi al soffitto di materiali di vario genere e pertanto la relativa rappresentazione grafica è stata desunta dagli elaborati progettuali allegati alla domanda di condono edilizio di cui alla legge 47/85 rubricata al Protocollo Generale del Comune di Recco al n. 2890 del 01/04/1986.

Si precisa altresì che i locali adibiti e utilizzati attualmente a magazzino/deposito a servizio del negozio di ferramenta hanno le pareti quasi completamente ostruite dalle scaffalature e pertanto eventuali modeste imprecisioni di rappresentazione grafica nella planimetria dello stato dei luoghi sono dovute ad aver dovuto fare riferimento agli elaborati progettuali allegati alla domanda di condono edilizio di cui alla legge 47/85 rubricata al Protocollo Generale del Comune di Recco al n. 2890 del 01/04/1986 .-

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1) Demolizione di porzione di tramezza dividente il locale ex cucine dall'adiacente box al piano terra
- 2) Realizzazione di nuove aperture di finestre lato nord dei locali ex cucine, locale ex rimessaggio e attuale magazzino al piano terra
- 3) Realizzazione di diversa tramezzatura lato sud-ovest del locale ex rimessaggio al piano terra
- 4) Chiusura di vano porta nella parete dividente il locale ex cucine ed il locale attuale magazzino ferramenta al piano terra
- 5) Chiusura di finestra nella parete dividente il locale attuale magazzino ferramenta e l'adiacente veranda al piano terra
- 6) Diversa rappresentazione planimetrica del locale caldaia - lettera "A" - al piano primo sottostrada
- 7) Non rappresentazione del locale pollaio al piano primo sottostrada
- 8) Diversa rappresentazione grafica planimetria della tettoia "B" al piano primo sottostrada.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica catastale Docfa di variazione, precisandosi che eventuali difformità che potrebbero essere ulteriormente rilevate e/o in modo migliore definite in occasione di libero accesso a tutti i locali non comporteranno diversa pratica catastale Docfa e variazione di spese indicate in perizia.

Si precisa inoltre che la rappresentazione planimetrica del mappale 359 nella mappa catastale di cui al foglio 2 di Recco (cfr. All. "B") non potrà essere modificata con eventuale tipo mappale di aggiornamento per l'inserimento di porzione di costruzione all'attualità non rappresentata e corrispondente alla planimetria UIU attuale e a quella che dovrà allegata a pratica Docfa di variazione (cfr. all. "E") in quanto detta porzione ricade su area demaniale del Torrente Recco come stabilito dal Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Genova Prot. n. 101281 assunta al prot. n. 18127 del 18/08/2010 dal Comune di Recco.

Spese all'attualità relative a pratica Docfa di variazione:

- Spese tecniche comprensive di oneri fiscali: € 640,50



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

- Diritti catastali: € 50,00

TOTALE SPESE: € 690,50

Normativa Urbanistica (cfr. pag. 47 e ss. della perizia).

Regolarità Edilizia (cfr. pag. 47 e ss. perizia). L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile di cui trattasi sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza n. 64 del 29/12/1960 relativa ad ampliamento al piano terra di edificio esistente (cfr. all. "M");
- 2) Pratica di condono edilizio del 01/04/1986 prot. 2890 per cui è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 79 del 18/09/1992 esclusivamente per la veranda ad uso dell'ex ristorante (cfr. All. "M").

Si fa rilevare che la pratica di condono edilizio suindicata riguardava altresì ulteriori opere abusive che non sono state oggetto di concessione in sanatoria a seguito della richiesta di stralcio presentata dalla proprietà in data 17/09/1991, assunta al protocollo del Comune di Recco in data 17/09/1991 al n. 104324 (cfr. All. "M") in dipendenza del fatto che porzione dell'ampliamento previsto nell'istanza di condono ricadeva in zona vincolata dal demanio fluviale rientrante nella striscia di mt. 10 dall'argine del torrente Recco e poiché era in corso l'adozione di provvedimenti legislativi per la regolamentazione.

A tal fine si fa rilevare che la Provincia di Genova non ha autorizzato con atto n. 4648 del 03/08/2010 (cfr. All. "M"), per la regolarizzazione delle opere eseguite in ampliamento previste nell'istanza di condono di cui sopra, il nulla osta idraulico relativo al ripristino del confine tra la proprietà demaniale e la proprietà dei richiedenti allo stato originario in quanto la porzione di terreno richiesta apparteneva al Demanio Idrico dello Stato - Ramo Acque.

Per la verifica della regolarità edilizia delle opere realizzate in difformità e non oggetto del condono edilizio occorre fare il confronto tra la documentazione progettuale di cui alla licenza edilizia n. 64/1960 (cfr. all. "M") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi.

Dal confronto sono emerse le seguenti irregolarità edilizie:

- 1) Ampliamento volumetrico sul fronte nord dell'immobile al piano terra e al piano 1SS;
- 2) Ampliamento volumetrico ad uso locale di deposito al piano 1SS;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente modifica delle aperture esterne.

Per la regolarizzazione delle irregolarità edilizie, **"esclusivamente sotto il profilo amministrativo"**, occorre procedere ai sensi dell'art. 48, comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ed all'applicazione della delibera della Giunta Comunale di Recco n. 20 del 14/02/2013 relativa alla procedura di fiscalizzazione per i procedimenti edilizi (cfr. all. "M").

Poiché la superficie agibile oggetto di regolarizzazione amministrativa è di entità superiore a mq. 20, la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune, su richiesta dell'interessato successivamente alla presentazione della pratica, tra un minimo di € 15.492,00 ed un massimo di € 46.476,00, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

Ai fini dell'applicazione delle riduzioni da apportare al valore dell'immobile, si ritiene in via approssimativa all'attualità e calcolata sull'incremento della superficie realizzata di considerare la somma di € 27.000,00

A pagina 49 della perizia, tuttavia, si legge:

<<In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto>>.

<<Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali>>.

<<è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale>>.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Codice Identificativo n. 07202439344; scadenza 13 agosto 2034.

In relazione agli ulteriori impianti vedasi alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" (perizia, pag. 42) la voce "IMPIANTI".

In relazione a tutti i lotti, si precisa, come indicato dal perito nella relazione integrativa del 9 giugno 2026 che:

<<La corte circostante il fabbricato nella planimetria catastale dei terreni è graffata all'intero fabbricato e dal sopralluogo era emerso che l'utilizzo di tale area ubicata sul fronte nord ed est, per passaggi ed accessi agli immobili costituenti l'intero edificio, questi in parte di proprietà anche di terzi non oggetto di procedura, camminamenti, aree di posteggio, aree libere era da ritenersi area condominiale, confermata altresì nella descrizione dei confini degli immobili trasferiti con rogito del 01/08/2007>>.

Peraltro nella planimetria urbana dell'unità immobiliare ex ristorante (mappale 359/2), la corte nord ed est da ritenersi condominiale è rappresentata erroneamente come corte esclusiva unitamente anche alla corte esclusiva del box mentre nessuna corte è rappresentata nella planimetria del magazzino (mappale 359/1) depositata in catasto in data 24/11/1953; pertanto la corte esclusiva indicata nella planimetria dell'ex ristorante depositata in catasto dal tecnico incaricato il 05/02/1971 è da ritenersi erronea sia perché comprende anche la corte esclusiva del box la cui planimetria era stata depositata in catasto lo stesso giorno del 05/02/1971 peraltro



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

redatta da altro tecnico , sia perché costituisce la corte nord ed est che è da ritenersi condominiale per le restanti unità del fabbricato .

Per rappresentare correttamente la corte nord ed est come Bene Comune Non Censibile è necessario pertanto procedere preliminarmente a pratiche Docfa per aggiornamento della planimetria ex ristorante senza corte e costituire la nuova area condominiale lato nord ed est come BCNC .

Sugli ulteriori aspetti, inerenti alle questioni sopra riferite, si richiama la predetta relazione 9 giugno 2026, pag. 3 e ss.

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, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;

☐ che coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita, mentre 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,

☐ Le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto se l'offerente partecipa per entrambi i lotti. E' possibile partecipare anche per un solo lotto;

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita degli immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **18 novembre 2026, ore 16.30, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, Aula 46, 3° piano, al prezzo di:**

LOTTO 1:

€ 135.028,10 (centotrentacinquemilaventotto/10).

Saranno, comunque, ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e, quindi, non inferiori

ad: **€ 101.271,08 (centounomiladuecentosettantuno/08)**, come da condizioni sotto riportate.

LOTTO 2 (comprensivo degli immobili già individuati in perizia del 29 agosto 2024 sub. ex Lotto 2,3,4): prezzo di vendita dato dalla sommatoria dei singoli valori attribuiti agli ex Lotti 2,3,4.

€ 375.479,25 (trecentosettantacinquemilaquattrocentosettantanove/25)

Saranno, comunque, ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

rispetto al prezzo base d'asta e, quindi, non inferiori ad: € 281.609,43
(duecentottantunomilaseicentonove/43), come da condizioni sotto riportate.

Regolamento valevole per tutti i Lotti 1 e Lotto 2 (comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4):

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara fra 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 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 minuto.

La misura minima del rialzo è pari ad € 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 cpc e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato.

SI SEGNALE CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1, 3° piano, Aula 46, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es. presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata; ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara 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 di Genova o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo. (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it)



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
1° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

REGOLAMENTO – DA APPLICARSI PER ENTRAMBI I LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest’ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4) PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA’ CARTACEA.

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

Le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto se l’offerente partecipa per tutti o più lotti. E’ possibile partecipare anche per un solo lotto;

PER TUTTI I LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest’ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4):

☐ **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

L’offerta presentata è irrevocabile.

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 (dal lunedì al venerdì previo appuntamento telefonico entro le ore 12,00), **due giorni feriali** precedenti l’udienza fissata per la vendita (con l’esclusione del sabato e della domenica) **e quindi entro il 16 novembre 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 e relativi supplementi/integrazioni.

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-, del nome del Professionista delegato e della data della vendita. Nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell’offerta e del codice fiscale).

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 (come meglio specificato di seguito).

COSA DEVE CONTENERE L’OFFERTA: L’offerta in marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare:

1. l’indicazione esplicita che l’offerta presentata 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), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l’immobile,



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

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 bene immobile (e Lotto) per il quale l'offerta è proposta;
4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata per ciascun lotto, a pena di esclusione.
5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

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 oppure 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. 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;

8. gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;

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

☐ 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.

☐ All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a "ESEC. Immobiliare R.G.E. 29/2024 TR", 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 O CHE NON RENDERA' LA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. NEL TERMINE PER IL DEPOSITO DEL SALDO PREZZO, PERDERA' LA CAUZIONE E SARA' 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 parlare e comprendere 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 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.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

☐ La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

☐ Il giorno **18 novembre 2026, alle ore 16.30**, presso il Tribunale di Genova, 3° piano, Aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

LOTTO 1 - OFFERTE

☐ **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso **€ 135.028,10 (centotrentacinquemilaventotto/10)** e, comunque pari o superiori ad **€ 101.271,08 (centounomiladuecentosettantuno/08)**, ovvero prezzo base ridotto di un quarto, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e della domenica) **e quindi entro 16 novembre 2026**, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà 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 di oltre un quarto al prezzo base di vendita e quindi ad **€ 101.271,08 (centounomiladuecentosettantuno/08)** 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 **€ 135.028,10 (centotrentacinquemilaventotto/10)**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 101.271,08 (centounomiladuecentosettantuno/08)** ed **€ 135.028,10 (centotrentacinquemilaventotto/10)**, 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 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 e 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 all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

LOTTO 2, comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4) - OFFERTE

☐ **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, ovvero **€ 375.479,25 (trecentosettantacinquemilaquattrocentosettantanove/25)** e, comunque pari o superiori ad **€ 281.609,43 (duecentottantunomilaseicentonove/43)**, ovvero al prezzo base ridotto di un quarto, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e della domenica) **e quindi entro 16 novembre 2026**, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

□ **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita e quindi ad **€ 281.609,43** (duecentottantunomilaseicentonove/43) 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 ad **€ 375.479,25** (trecentosettantacinquemilaquattrocentosettantanove/25) la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 281.609,43** (duecentottantunomilaseicentonove/43), ed **€ 375.479,25** (trecentosettantacinquemilaquattrocentosettantanove/25) 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 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 e 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 all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

REGOLE VALEVOLI PER ENTRAMBI I LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2,
quest'ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4)

□ **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 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.

Nel caso in cui sia stata disposta dal GE l'applicazione dell'art. 41 TUB il delegato, previo raccordo con il creditore fondiario, indicherà all'aggiudicatario quale percentuale del pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata direttamente al creditore e quale altra, differentemente, dovrà essere versata alla procedura in conto spese di procedura forfettariamente e prudenzialmente calcolate. Il versamento anteriore all'approvazione del piano di distribuzione ha, comunque, valore solo provvisorio ed è sempre effettuato salvo conguaglio e deve essere compiutamente riportato nel progetto di distribuzione.

Il termine NON GODE della sospensione feriale.

Il termine non è prorogabile.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

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: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI VALEVOLI PER ENTRAMBI I LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest'ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4):

- ☐ Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- ☐ 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;
- ☐ L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene;
- ☐ **Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;**
- ☐ L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.
- ☐ 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”*;
- ☐ **Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto. E' ferma la condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza tra l'aggiudicazione non adempiuta e il minor prezzo realizzato nella vendita successiva ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.**
- ☐ 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 n. 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



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

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. L'immobile viene venduto libero. 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 centoventesimo 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.

☐ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico

☐ Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

☐ **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

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

PER VISITARE GLI IMMOBILI

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo SRL – quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com);

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

REGOLAMENTO DA APPLICARSI PER ENTRAMBI i LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest'ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4) - PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA.

Le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest'ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4) se l'offerente partecipa per tutti o più lotti. E' possibile partecipare anche per un solo lotto;



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

REGOLAMENTO PER ENTRAMBI I LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest'ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4):

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 di **DUE** giorni feriali precedenti l'udienza fissata per la vendita (con esclusione del sabato e della domenica) **e quindi entro 16 novembre 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>

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

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 e relativi supplementi/integrazioni.

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

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

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica 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 (come meglio specificato di seguito).



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

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.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA, VALEVOLE PER ENTRAMBI I LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest'ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4).

L'offerta deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM 32/2015 fra cui:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata 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), 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.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

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 bene immobile e del Lotto per il quale l'offerta è proposta;

5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata per ciascuno dei due lotti, a pena di esclusione.

6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

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;

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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

11. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e relative integrazioni/supplementi e del certificato di energetico.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203 intestato a "Zucchetti Software Giuridico srl", con la seguente causale: "**Tribunale di Genova, R.G.E. N. 29/2024**". Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile da risultare accreditato sul conto corrente sopra indicato 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



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

♣ L'offerta presentata è irrevocabile.

□ SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE O CHE NON RENDERA' LA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. NEL TERMINE PER IL DEPOSITO DEL SALDO PREZZO, PERDERA' LA CAUZIONE E SARA' 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 in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica l'utente potrà contattare il gestore della vendita al numero di telefono 0444.346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

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.fallcoaste.it) accedendo allo stesso con le credenziali che il sistema invierà il giorno della 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 il prima possibile, a cura del delegato - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

□ Il giorno **18 novembre 2026, alle ore 16.30**, presso il Tribunale di Genova, 3° piano, Aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

□ LOTTO 1 - OFFERTE

□ **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso **€ 135.028,10 (centotrentacinquemilaventotto/10)** e, comunque pari o superiori ad **€ 101.271,08 (centounomiladuecentosettantuno/08)**, ovvero prezzo base ridotto di un quarto, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e della domenica) **e quindi entro 16 novembre 2026**, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà 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 di oltre un quarto al prezzo base di vendita e quindi ad **€ 101.271,08 (centounomiladuecentosettantuno/08)** 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 **€ 135.028,10 (centotrentacinquemilaventotto/10)**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 101.271,08 (centounomiladuecentosettantuno/08)** ed **€ 135.028,10 (centotrentacinquemilaventotto/10)**, 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 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 e 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 all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

LOTTO 2 (comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4) - OFFERTE

□ **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, ovvero **€ 375.479,25 (trecentosettantacinquemilaquattrocentosettantanove/25)** e, comunque pari o superiori ad **€ 281.609,43 (duecentottantunomilaseicentonove/43)**, ovvero al prezzo base ridotto di un quarto, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e della domenica) **e quindi entro 16 novembre 2026**, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

□ **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita e quindi ad **€ 281.609,43** (duecentottantunomilaseicentonove/43) 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 ad **€ 375.479,25** (trecentosettantacinquemilaquattrocentosettantanove/25) la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 281.609,43** (duecentottantunomilaseicentonove/43), ed **€ 375.479,25** (trecentosettantacinquemilaquattrocentosettantanove/25) 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 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 e 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 all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

REGOLAMENTO PER ENTRAMBI I LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest'ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4)

□ **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 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.

Nel caso in cui sia stata disposta dal GE l'applicazione dell'art. 41 TUB il delegato, previo raccordo con il creditore fondiario, indicherà all'aggiudicatario quale percentuale del pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata direttamente al creditore e quale altra, differentemente, dovrà essere versata alla procedura in conto spese di procedura forfettariamente e prudenzialmente calcolate. Il versamento anteriore all'approvazione del piano di distribuzione ha, comunque, valore solo provvisorio ed è sempre effettuato salvo conguaglio e deve essere compiutamente riportato nel progetto di distribuzione.

Il termine NON GODE della sospensione feriale

Il termine non è prorogabile.



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

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: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice;

ULTERIORI INFORMAZIONI PER ENTRAMBI I LOTTI (LOTTO 1 – LOTTO 2, quest'ultimo comprendente i beni descritti in perizia ai lotti 2,3,4):

☐ 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;

☐ 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;

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

☐ l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene;

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

☐ 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”*;

☐ **Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto. E' ferma la condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza tra l'aggiudicazione non adempiuta e il minor prezzo realizzato nella vendita successiva ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.**

☐ 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 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa



TRIBUNALE DI GENOVA
GIUDICE Dott. Daniele Bianchi
Sezione Esecuzioni Immobiliari
I° AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 e 203/2025

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. L'immobile viene venduto libero. 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 centoventesimo 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.

☐ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.

☐ Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

☐ **Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: SOVEMO Srl con sede in C.so Europa 139 Genova tel. 010/5299253 Fax 010/5299252; E-mail immobiliare@sovemo.com e visitegenova@sovemo.com.

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

Genova 27 luglio 2026

Il Professionista Delegato
avv. Barbara Zacchini