



TRIBUNALE DI GENOVA

G.E. Dott. Sdogati
Sezione Settima Civile - Fallimentare
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

III AVVISO DI VENDITA

SINCRONA MISTA

nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E.I. n. 403 / 2021**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Sabrina Felici con studio in Genova, Via G. Casaregis 44/1A,

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto

* * * * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO piena proprietà (per la quota di 1000/1000) di unità immobiliari site nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio - Caregli Molinarso, composte da aree esterne (quali corti ed enti urbani) e da n° 2 fabbricati principali, posti a breve distanza uno dall'altro.

In particolare, trattasi delle seguenti unità immobiliari:

- 1) Area urbana ubicata nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, identificata al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Cat. F/1. Trattasi di area urbana, principalmente a verde, posta a contorno degli immobili di seguito indicati, che ne consente l'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica. Con andamento degradante verso valle, l'area si compone di ampi terrazzamenti a prato, con entrostanti piantumazioni, attraversata da strada bianca di accesso. La superficie complessiva dell'area è pari a circa mq. 560,50;
- 2) Unità collabente ubicata nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, identificata al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Cat. F/2, P. T-1. Trattasi di piccolo manufatto in pietra parzialmente diruto di nessuna valenza urbanistica, di forma rettangolare regolare; il manufatto risulta essere di superficie pari a circa mq. 9,20;
- 3) Fabbricato ad uso abitazione di 112,45 mq netti (mq. 135,00 catastali totali) ubicato nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, identificato al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13, Cat. A/3, P. T-1. L'immobile è di forma rettangolare regolare, comprende due piani fuori terra ed è così composto: al piano terreno vi sono una cucina di mq. 13,30, una zona pranzo di mq. 35,55, un ripostiglio di mq. 3,65, un disimpegno di mq. 1,95, un wc di mq. 2,50, al Piano

- Primo vi sono un disimpegno di mq. 5,70, tre camere di mq. 34,40, tre bagni di mq. 11,65, un ripostiglio di mq. 3,75; esposizione principale verso Sud ed Est. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo e la produzione acqua calda ad uso sanitario avviene con alimentazione a Gas. Sussiste certificazione di conformità impianti;
- 4) Fabbricato ad uso cantina di 49,90 mq (57 mq totali catastali), posta al piano seminterrato, ubicata nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, identificata al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6, Cat. C/2, P. S1;
 - 5) Immobile posto al piano seminterrato del fabbricato principale, ubicato nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, identificato al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7, Cat. C/2, P.S1. L'unità immobiliare si compone di 3 cantine con superficie di 29,45 mq (37 mq totali catastali);
 - 6) Fabbricato ad uso abitazione di superficie utile netta abitabile di 41,05 mq (superficie totale catastale 49 mq), posto al piano terreno, ubicato nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C interno 1, P. T, identificato al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8, Cat. A/3. L'unità immobiliare si compone di: ingresso di mq. 1,95, una zona degustazione/cottura di mq. 33,75, un bagno di mq. 5,35. Esposizione principale verso Nord ed Ovest. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo e la produzione acqua calda ad uso sanitario avviene con alimentazione a biomasse solide. Esiste Certificazione di Conformità dell'impianti.
 - 7) Fabbricato ad uso abitazione di superficie utile netta abitabile di 17,20 mq (superficie catastale totale 21 mq), posto al piano terreno, ubicato nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C interno 2, identificato al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9, Cat. A/3, P. T. L'unità immobiliare si compone di un ingresso mq. 1,75 ed una zona tinello/cottura mq. 15,45. Esposizione principale verso Nord ed Est;
 - 8) Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio posto al piano terreno ubicato nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, identificato al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10, Cat. C/2, P. T. L'unità immobiliare è composta da un locale seccatoio di mq. 16,75 ed un locale seccatoio di mq. 16,75 per un totale pari a mq. 33,50 di superficie utile (superficie catastale totale 49,00 mq). Esposizione principale verso Nord ed Est;
 - 9) Fabbricato ad uso abitazione, posto al piano primo, avente una superficie utile di 40,80 mq netta abitabile (superficie catastale totale 50 mq), ubicato nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C interno 3, identificato al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11, Cat. A/3, P. 1. L'immobile si compone di: una zona tinello/cottura mq. 16,35, una camera mq. 17,15, un disimpegno mq. 2,15, un bagno mq. 5,15. Esposizione principale verso Nord ed Ovest;
 - 10) Fabbricato ad uso abitazione, di mq. 40,80 di superficie utile netta abitabile (superficie catastale totale 50 mq) ubicato nel Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C interno 4, identificato al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4, Cat. A/3, P. 1. L'immobile si compone di: un ingresso di mq. 4,45, una zona tinello/cottura di mq. 15,45, una camera di mq. 15,80, un bagno di mq. 5,10. Esposizione principale verso Nord ed Est.

- 11) Ente urbano di superficie pari a circa mq. 320,00, ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, identificato al N.C.T. al Foglio 72, Mappale 481. Trattasi di area urbana, principalmente a verde, posta in aderenza lato Sud all'immobile principale, contiene fabbricato in pietra completamente diruto, privo di valenza urbanistica. Sussiste certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Borzonasca in data 15/05/2026.

Il tutto come meglio descritto in CTU, cui si rimanda integralmente.

Stato conservativo: gli immobili si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Dati catastali di identificazione. Le unità immobiliari, già censite al Catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca, al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Categoria F1, al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Categoria F2, al Foglio 72, Mappale, 1040, Sub. 3, Categoria C/6, Mq. 96, al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 4, Categoria F2, al Foglio 72, Mappale 1041, Sub. 1, Categoria F2, hanno ora i seguenti dati identificativi:

1) Area urbana ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno, censita al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Categoria F1;

2) Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Categoria F2;

3) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13, Categoria A/3, Classe 1, Vani 7,5, Rendita catastale € 259,52;

4) Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 50, Rendita catastale € 69,72;

5) Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 30, Rendita catastale € 41,83;

6) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81;

7) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5, Rendita catastale € 51,90;

8) Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 34, Rendita catastale € 47,41;

9) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE)

al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81;

10) Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81.

E' inoltre compresa nel lotto unico l'unità immobiliare n.

11) censita al Catasto Terreni del Comune di Borzonasca Località Caregli Leneio, al Foglio 72, Mappale 481, Qualità classe Ente urbano, Superficie are 3, ca 20.

Coerenze:

- Area urbana ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno, censita al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 1, Categoria F1, è confinante a Nord con il Mappale 1038 ed il Mappale 1040 Sub. 13, ad Est con Strada pedonale per Caregli, il Mappale 1040 Sub. 8 e Sub. 10 ed il Mappale 481, a Sud con il Mappale 481, il Mappale 530 ed il Mappale 1038, ad Ovest con il Mappale 1038;

- Unità collabente ubicata in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 2, Categoria F2, è confinante a Nord con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Est con il Mappale 1040 Sub. 1, a Sud con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13, Categoria A/3, Classe 1, Vani 7,5, Rendita catastale € 259,52, è confinante a Nord con il Mappale 1038, ad Est con il Mappale 1040 Sub. 1, a Sud con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest con il Mappale 1038;

- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 50, Rendita catastale € 69,72, è confinante a Nord con terrapieno, ad Est con il Mappale 481, a Sud con il Mappale 481 ed il Mappale 1041 Sub. 2, ad Ovest con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 30, Rendita catastale € 41,83, è confinante a Nord con terrapieno, ad Est con terrapieno ed il Mappale 1040 Sub. 6, a Sud con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, è confinante a Nord con Strada pedonale per Caregli, ad Est con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1041 Sub. 3, a Sud con il Mappale 481, ad Ovest con il Mappale 1040 Sub. 10 ed il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5, Rendita catastale €

51,90, è confinante a Nord con Strada pedonale per Caregli, ad Est con il Mappale 481, a Sud con il Mappale 1041 Sub. 3, ad Ovest con il Mappale 1040 Sub. 5;

- Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 34, Rendita catastale € 47,41, è confinante a Nord con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Est con il Mappale 1040 Sub. 8, a Sud con il Mappale 1040 Sub. 1, ad Ovest con il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, è confinante a Nord con Strada pedonale per Caregli, ad Est con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1041 Sub. 4, a Sud con il Mappale 481, ad Ovest con il Mappale 1040 Sub. 10 ed il Mappale 1040 Sub. 1;

- Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, è confinante a Nord con Strada pedonale per Caregli, ad Est con il Mappale 481, a Sud con il Mappale 481, ad Ovest con il Mappale 1040 Sub. 5 ed il Mappale 1040 Sub. 8;

- Ente urbano ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Leneio, censito al N.C.T. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 481, Categoria F1, è confinante a Nord con il Mappale 1040 Sub. 1, il Mappale 1040 Sub. 8, il Mappale 1041 Sub. 3 e la Strada pedonale per Caregli, ad Est con la Strada pedonale per Caregli, a Sud con il Mappale 1044, ad Ovest con il Mappale 530.

Stato di possesso dei beni: L'immobile è occupato SENZA titolo opponibile alla procedura, quindi il bene viene venduto LIBERO.

Parti comuni: I beni oggetto del lotto unico non costituiscono unità facenti parte di complesso condominiale.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il Perito ha rilevato che gli immobili risultano conformi urbanisticamente, ad eccezione di un ampliamento volumetrico che ha riguardato una cantina (Sub. 7) posta al piano interrato del fabbricato identificato con il Mappale 1040, che risulta conseguentemente essere l'unica porzione immobiliare non conforme urbanisticamente. Agli atti comunali esistono le seguenti pratiche edilizie: - Permesso di Costruire n° 10 del 10/09/2003 inerente Ristrutturazione con ampliamento volumetrico di fabbricato per attività ricettiva; - D.I.A. in Variante con richiesta di Assenso Prot. n° 2399 del 04/05/2007 con allegata documentazione; - Permesso di Costruire n° 50 del 08/05/2004 inerente Rinnovo C.E. n° 587 del 09/10/2001 relativo a progetto di recupero e risanamento complesso rurale denominato "Molinarso"; - Permesso di Costruire in Sanatoria n° 216 del 21/12/2007 inerente Accertamento di Conformità opere parzialmente difformi dal P.d.C. n° 50/2004. Si precisa infine che per i fabbricati risultano essere stati depositati Istanze per il rilascio di Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

Gli immobili sono stati correttamente rappresentati planimetricamente nelle piantine catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e sono quindi catastalmente conformi.

Il tutto come meglio descritto in CTU, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda integralmente e pubblicato sul sito www.tribunale.genova.it unitamente alla delega di vendita.

In ogni caso il prezzo base è già stato determinato tenendo conto di eventuali costi di sanatorie/sanzioni/opere interne.

Oneri condominiali: non vi sono spese condominiali insolute in quanto i beni oggetto del lotto unico non costituiscono unità facenti parte di complesso condominiale.

Vincoli: il Perito ha precisato che dall'esame della documentazione in atti emerge che non resteranno a carico di eventuali acquirenti pesi e/o vincoli. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che i terreni sono soggetti a disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato dalla Regione Liguria con delibera n° 6 del 26.02.1990.

Sussistono certificati energetici degli immobili / APE.

In particolare, il Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 13, Categoria A/3, Classe 1, Vani 7,5, Rendita catastale € 259,52 ha una **classe energetica C**, giusto l'Ape cod. id. n. 07202311868 rilasciato il 20/03/2023, mentre il Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 6, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 50, Rendita catastale € 69,72, il Fabbricato ad uso cantina ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 30, Rendita catastale € 41,83, il Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 8, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, il Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 9, Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5, Rendita catastale € 51,90; il Fabbricato ad uso magazzino/seccatoio ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso snc, piano terreno e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 10, Categoria C/2, Classe 1, Mq. 34, Rendita catastale € 47,41, il Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 11, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, il Fabbricato ad uso abitazione ubicato in Comune di Borzonasca (GE), Località Caregli Molinarso 43C, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Borzonasca (GE) al Foglio 72, Mappale 1040, Sub. 12 e Mappale 1041 Sub. 4, Categoria A/3, Classe 1, Vani 3, Rendita catastale € 103,81, **hanno una classe energetica F**, giusto APE n. cod. id. 07202311877 rilasciato il 20/03/2023.

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima giudiziaria redatta dall'esperto alla quale si fa espresso rinvio, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda e pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it e sul

portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia (sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>), unitamente alla ordinanza di delega della vendita. Gli offerenti hanno l'onere di prendere visione della predetta relazione di stima giudiziaria e dei relativi allegati.

Il Professionista Delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
 - che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
 - che coloro 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;
 - che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'applicazione dell'art. 41 Tub;
- tutto ciò premesso,

AVVISA

- ❖ che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **VENDITA** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **19/11/2026 alle ore 15:30** presso l'aula 46 del Tribunale di Genova al **prezzo base di € 110.629,47** (centodiecimilaseicentoventinove/47), a sconto rispetto al valore di stima originario di € 196.674,60;
- ❖ che saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, **offerte minime** non inferiori ad **€ 82.972,11** (ottantaduemilanovecentosettantadue/11, come da condizioni sotto riportate);
- ❖ che **le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 17/11/2026**, come da condizioni sotto riportate;
- ❖ 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 presso il proprio domicilio indicato in epigrafe;
- ❖ che 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;
- ❖ che 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;

- ❖ che la misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00;
- ❖ che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali;
- ❖ che 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;
- ❖ che tale gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita **aula 46** attrezzata al terzo piano del **Palazzo di Giustizia di Genova**, sito in Piazza Portoria 1, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie 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, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente nell'imminenza della gara il sito del Tribunale, del Portale delle Vendite Pubbliche e, in ogni caso, il Delegato alla Vendita per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo;
- ❖ che graveranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie per il trasferimento del bene (quali oneri fiscali, spese per copie autentiche e trascrizione, quota di compenso delegato, spese generali, iva e c.p.a., costi di registrazione, di trascrizione e di voltura), i costi di eventuali pratiche edilizie di regolarizzazione, le spese di amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita se non pagate dal debitore, mentre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura come sotto indicato;

* * * * *

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SECONDO MODALITA' CARTACEA



CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto sono irrevocabili e possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerta cartacea dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 17/11/2026** presso

lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Sabrina Felici, sito in Genova, Via G. Casaregis 44/1A previo appuntamento (tel. 010.0920638 – 010.0920643 email: avv.sabrinafelici@gmail.com).

- COME PRESENTARE L'OFFERTA: L'offerta cartacea dovrà 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; il delegato farà annotare il nome di chi presenta materialmente l'offerta -che può anche essere persona diversa dall'offerente- il nome del Professionista delegato, la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

1. 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 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 per i quali l'offerta è proposta;

4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

5. il termine di pagamento del prezzo e delle anticipazioni per oneri tributari e spese, che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni, mai prorogabile e non soggetto a sospensione alcuna.

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 del certificato di energetico.

- All'offerta cartacea dovrà essere **ALLEGATO**, mediante inserimento nella medesima busta chiusa, un **assegno circolare non trasferibile** o vaglia postale, intestato a “ **PROC. ES. IMM. 403/2021 – TRIB. GENOVA**”, di importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto ed una fotocopia del predetto assegno circolare non trasferibile o vaglia postale; è escluso ogni pagamento in forma telematica. Se il firmatario dell'offerta è persona fisica dovrà anche allegare copia di un documento di riconoscimento valido e non scaduto e del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà allegare anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è un minore dovrà essere allegato il provvedimento di autorizzazione emesso dal giudice tutelare e i documenti di identità validi e non scaduti e codice fiscale di chi esercita la responsabilità genitoriale. Se l'offerente è società o altra persona giuridica dovrà anche allegare certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità valido e non scaduto e del codice fiscale del/dei rappresentanti legali.
- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA
- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- L'offerta presentata è irrevocabile.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

Gli offerenti dovranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **19/11/2026 alle ore 15:30**, presso l'aula 46 del Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie 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, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it). Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale e il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso (**€ 110.629,47**) e comunque pari o superiori all'offerta minima ammessa per legge (**€ 82.972,11** ossia prezzo base ridotto del 25%), presentate entro le **ore 12:00** di **DUE** giorno feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il giorno **17/11/2026**), **con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto**. Il delegato farà annotare al depositante data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (ossia dopo le ore 12:00 del **giorno 17/11/2026**), od inferiori all'offerta minima ammessa per legge (**€ 82.972,11**, ossia prezzo base ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base (**€ 110.629,47**) la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base (**€ 110.629,47**)

e l'offerta minima ammessa per legge (**€ 82.972,11**, ossia prezzo base ridotto del 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 e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta).

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta (**€ 110.629,47**) ma comunque pari o superiore all'offerta minima prevista come per legge (**€ 82.972,11**, ossia prezzo base diminuito di un quarto), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro **1.000,00 ogni 60 secondi**.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario, entro il termine indicato in offerta, che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo**, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza con revoca della aggiudicazione e perdita della cauzione, nonché responsabilità ex art. 587 c.p.c.. Stante l'applicazione dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, il delegato indica che il 50% del saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario ed il restante 50% dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto della procedura, o nell'ammontare maggiore o minore prudenzialmente determinato come da indicazioni che verranno rese dal Delegato alla vendita a seguito dell'aggiudicazione, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario. In ogni caso le modalità e le coordinate bancarie necessarie per effettuare il versamento verranno comunicate all'aggiudicatario dal Delegato alla vendita a seguito dell'aggiudicazione. È fatto avvertimento che la somma dovrà pervenire nella reale ed effettiva disponibilità del creditore fondiario e della procedura esecutiva entro e non oltre il termine suindicato. Il termine NON GODE della sospensione feriale. Il termine non è prorogabile. Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita e che fin d'ora viene calcolato forfettariamente nel **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successiva restituzione in caso di esubero o integrazione per incapienza; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione e sarà responsabile ex art. 587 c.p.c.;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- Il termine di pagamento del prezzo e delle spese sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa (che, in ogni caso, non può essere superiore al termine di 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione);
- L'aggiudicatario nel medesimo termine del pagamento del prezzo dovrà altresì versare sul conto della procedura nella modalità indicata dal professionista delegato una somma pari forfettariamente al **15% del prezzo di aggiudicazione** a titolo di **spese** (comprenditive di imposta di registro/IVA ed una quota del costo di trasferimento del bene), salvo successiva restituzione in caso di esubero o integrazione per incapienza;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e 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"*. È fatto avvertimento che in caso di mancato deposito della comunicazione o in caso di rifiuto a renderla verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione con trattenimento della cauzione.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, e di cui all'art. 40, 6° comma, della legge 28/02/85 n. 47, e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

- **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.**
L'immobile viene venduto libero. Infatti, in assenza di titolo opponibile alla procedura, ad esempio se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, possibile in tal caso fino all'aggiudicazione ex art. 561 c.p.c., l'aggiudicatario potrà ottenere la liberazione del bene a cura del Custode e a spese della Procedura se ed in quanto venga avanzata dall'aggiudicatario stesso tempestiva istanza in tal senso al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo. Inoltre, 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.

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

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

Se invece l'immobile risulta occupato in virtù di atto opponibile alla procedura, lo stesso è venduto occupato (in ogni caso di ciò ne viene data esplicita indicazione sia nella relazione peritale sia nella descrizione dello stato occupativo dell'avviso di vendita).

- Ogni onere fiscale, tasse, imposte e spese derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà alla liquidazione e ad effettuare il relativo pagamento mediante il fondo spese versato dall'aggiudicatario, dandone conto nel fascicolo telematico.
- **Il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari.**
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile debbono essere prenotate unicamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> (cliccare "Prenota visita").

Resta possibile, per maggiori informazioni, anche riguardo ad aggiornamenti sullo stato di occupazione o notizie circa gli oneri condominiali, contattare il **Custode giudiziario: Sovemo S.r.l.**, Corso Europa 139, Genova, tel. 010.5299253, fax. 010.9998695, e-mail visitegenova@sovemo.com, sito www.ivggenova.it,

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

REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SECONDO MODALITA' TELEMATICA



PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 di DUE giorni feriali precedenti all'esperimento della vendita, e quindi **entro e non oltre il giorno 17/11/2026 ore 12:00**, 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.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. 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 base stabilito nell'avviso di vendita (ossia inferiore ad € **82.972,11**); se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

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.

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 per il quale l'offerta è proposta; 5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione; 6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile. 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 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 intestato a “ **PROC. ES. IMM. 403/2021 – TRIB. GENOVA**” le cui coordinate sono: **IBAN IT82T0538701440000049624681** con la seguente **causale: CAUZIONE PROC. ES. IMM. RGE 403/2021** seguito da un “nome di fantasia” a scelta dell'offerente. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE 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 l'utente potrà visionare il sito del **Gestore della vendita** telematica ASTALEGALE.NET S.P.A. all'indirizzo <https://www.spazioaste.it/> e prendere visione delle istruzioni ivi indicate oppure contattare il Gestore al numero 0280030021 dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, esclusi festivi, oppure inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, che si terranno in data **19/11/2026 ore 15:30**, 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 svolge 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 (diciasi 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 più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

- L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto di inoltro quanto prima a cura del delegato, al netto degli eventuali oneri bancari.
- Il giorno **19/11/2026**, presso l'aula 46 del Tribunale di Genova, sito in Piazza Portoria 1 (o altra ubicazione per recrudescenza pandemica, di cui gli offerenti sono tenuti ad accertarsi contattando previamente il Delegato alla vendita), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base (**€ 110.629,47**) indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima (**€ 82.972,11**, ossia pari o superiori al prezzo base ridotto del 25%), presentate entro le **ore 12:00** di DUE giorni feriali antecedenti la gara (ossia entro il **17/11/2026**), con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima (**€ 82.972,11**, ossia pari al prezzo base ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base (**€ 110.629,47**) la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima consentita per legge (**€ 82.972,11**, ossia prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione; 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima consentita per legge (**€ 82.972,11**, ossia prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00 al minuto.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- L'aggiudicatario, entro il termine indicato in offerta, che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il **saldo prezzo**, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza con revoca della aggiudicazione e perdita della cauzione, nonché responsabilità ex art. 587 c.p.c.. Stante l'applicazione dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, il delegato indica che il 50% del saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario ed il restante 50% dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto della procedura, o nell'ammontare maggiore o minore prudenzialmente determinato come da indicazioni che verranno rese dal Delegato alla vendita a seguito dell'aggiudicazione, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario. In ogni caso le modalità e le coordinate bancarie necessarie per effettuare il versamento verranno comunicate all'aggiudicatario dal Delegato alla vendita a seguito dell'aggiudicazione. È fatto avvertimento che la somma dovrà pervenire nella reale ed effettiva disponibilità del creditore fondiario e della procedura esecutiva entro e non oltre il termine suindicato. Il termine NON GODE della sospensione feriale. Il termine non è prorogabile. Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il **fondo spese** occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita e che fin d'ora viene calcolato forfettariamente nel **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successiva restituzione in caso di esubero o integrazione per incapienza; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario nel medesimo termine del pagamento del prezzo, ma con distinto versamento, dovrà altresì versare sul conto della procedura una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese (comprendente di imposta di registro/IVA ed una quota del costo di trasferimento del bene), salvo successiva restituzione in caso di esubero o integrazione per incapienza;
- Il **termine di pagamento del prezzo e delle spese** sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa (mai superiore al termine di **120 giorni** decorrente dall'aggiudicazione, non soggetto a proroghe o sospensioni). Il termine NON GODE della sospensione feriale. Il termine non è prorogabile;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e 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"*. E' fatto avvertimento che in caso di mancato deposito della comunicazione o in caso di rifiuto a renderla verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione con trattenimento della cauzione.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
L'immobile viene venduto libero.

Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura. L'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore oppure potrà formulare istanza, al più tardi, al momento del pagamento del saldo prezzo. In caso di richiesta tempestiva, il custode provvederà con la liberazione tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dall'emissione del decreto di trasferimento, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c..

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte 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.
- Il Tribunale non si avvale dell'opera di mediatori e nessun compenso dovrà essere corrisposto ad eventuali agenzie immobiliari.
- Per tutto quanto qui non previsto, trovano applicazione il regolamento per la vendita cartacea e le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE è necessario effettuare **prenotazione direttamente sul portale delle vendite pubbliche** ai seguenti indirizzi:
<https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>;
<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> (cliccare "Prenota visita").

Resta possibile, per maggiori informazioni, anche riguardo ad aggiornamenti sullo stato di occupazione o notizie circa gli oneri condominiali, contattare il **Custode** giudiziario,

Sovemo S.r.l., Corso Europa 139, Genova, tel. +39 010.5299253, fax. +39 010.9998695, e-mail visitegenova@sovemo.com, sito <https://www.ivggenova.it/>

PER ULTERIORI INFORMAZIONI è possibile contattare il **Delegato** alla Vendita **Avv. Sabrina Felici** presso il domicilio professionale di Genova, Via G. Casaregis 44/1A, tel. 010.0920638 – 010.0920643, e-mail: avv.sabrinafelici@gmail.com

Per ogni altro aspetto qui non disposto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso di vendita è reso pubblico in conformità agli adempimenti sanciti dall'art. 490 del c.p.c. e secondo le modalità stabilite dal G.E., mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia (sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>), nonché sui siti internet http://www.tribunale.genova.it/pubblicita_legale.aspx, www.astegiudiziarie.it, sui siti www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.immobiliare.it e con “volantinaggio”.

Genova, 03/09/2026

il Professionista Delegato
Avv. Sabrina Felici