

TRIBUNALE DI GENOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 79/2025

H.E. COSTRUZIONI S.R.L.S.

CURATORE: DOTT. MARZIO GAIO

AVVISO DI VENDITA N. 2 SENZA INCANTO DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto dott. Marzio Gaio, in qualità di Curatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale sopra indicata (di seguito anche solo LG HE, HE o SOCIETA'), premesso che:

- in data 13.11.2025, il G.D. della Procedura, dott. Pietro Spera, ha approvato il Programma di Liquidazione ex art. 213, c. 7, CCII e art. 140, c. 4, CCII;
- in data 5.10.2026, il predetto G.D. ha altresì autorizzato la pubblicazione del presente secondo avviso di vendita;
- la Procedura detiene la piena proprietà di n. 1 bene immobile sito in Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà 24, interno 4, piano 2, iscritto al catasto Fabbricati del Comune di Campomorone, al Foglio 20, Particella 13, Subalterno 5, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 93 mq, Rendita Euro 260,29 e composto da ingresso/soggiorno, due camere, ripostiglio, cucina, WC su veranda, con annesso sottotetto accessibile tramite vano scala comune.

1

AVVISA

- che in data **15.12.2026, alle ore 12,30**, avrà luogo il secondo tentativo di vendita competitiva, secondo la modalità telematica, c.d. ' *asincrona* ', del predetto bene immobile.

In particolare, la predetta vendita avverrà secondo le seguenti condizioni:

Tipologia di vendita:	vendita mediante procedura telematica competitiva, c.d. asincrona
Data inizio vendita:	martedì 15 dicembre 2026, ore 12,30;
Data fine vendita:	venerdì 18 dicembre 2026, ore 12,30;
Prezzo base:	Euro 18.200.=.
Offerta minima (ex art. 216, c. 7, CCII):	Euro 13.650.=;
Rilancio minimo di gara:	Euro 500.=;

Cauzione:

Euro 1.820.=.

>.<

Il valore considerato quale base d'asta (Euro 18.200.=) per il presente secondo tentativo di vendita corrisponde a quello rinvenibile nella perizia predisposta dal Professionista incaricato dalla Procedura, Ing. Roberto Gennaro (Euro 22.707,85.=), ridotto di circa il 20%; perizia alla quale si rinvia integralmente per la verifica delle caratteristiche principali dell'immobile oggetto di vendita (confini, consistenza, dati catastali, stato conservativo, caratteristiche costruttive prevalenti, stato di occupazione, normativa urbanistica, regolarità edilizia, etc.) ([allegato 1](#)).

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene si rimanda al 'Certificato Notarile Ipotecario Ventennale' rilasciato dal Notaio, Avv. Franco Lizza, in data 5.11.2025 ([allegato 2](#)).

Il presente avviso, la perizia a firma dell'Ing. Gennaro e il Certificato rilasciato dal Notaio, Avv. Franco Lizza, sono consultabili dall'interessato sul 'Portale delle Vendite Pubbliche', al sito web <https://pvp.giustizia.it>, nonché sul sito web ex art. 490, c. 2, c.p.c. www.astegiudiziarie.it, e gli altri portali internet immobiliari Bakeca.it; Casa.it; Idealista; Immobiliare.it.

>.<

2

L'immobile è venduto:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come dettagliatamente descritto nella perizia a firma dell'Ing. Gennaro, nonché nella Certificazione rilasciata dal Notaio, Avv. Franco Lizza;
- a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- libero da persone;
- senza prestazione della garanzia per vizi e/o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità e/o la sussistenza di difformità di fatto dei beni venduti rispetto alla situazione catastale, così come l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per

qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun recesso, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Il prezzo fissato, in ogni caso, tiene conto delle suddette condizioni di vendita. Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica, di sicurezza, nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura di Liquidazione Giudiziale della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti);

- senza alcuna garanzia in ordine alla regolarità edilizia e/o urbanistica degli immobili;
- con qualunque spesa ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, gli oneri fiscali, l'onorario del Notaio, gli oneri per l'eventuale predisposizione del certificato di prestazione energetica (APE), nonché gli oneri per la cancellazione dei gravami (anche ipoteche) e/o pratiche di natura amministrativo-urbanistica.

L'immobile risulta munito di APE, sottoscritta dall'Ing. Gennaro e valida fino al 31.12.2026. Tale attestazione è allegata alla perizia di valutazione predisposta dal predetto Ing. Gennaro.

L'immobile sarà alienato unitamente ai beni mobili e arredi vari ivi contenuti, già oggetto di Inventario ([allegato 3](#)), con onere dell'eventuale sgombero e smaltimento degli stessi posto a carico di parte acquirente.

Il valore attribuito a tali beni può considerarsi nullo / irrisorio.

Pertanto, l'aggiudicatario del bene immobile diverrà, altresì, proprietario dei residui beni presenti all'interno dell'unità abitativa alla data di aggiudicazione.

Le formalità gravanti sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita, risultanti dal certificato notarile ipotecario ventennale redatto dal Notaio, Avv. Franco Lizza, in data 5.11.2025, saranno poi cancellate, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, con decreto del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 217, c. 2, CCII, con eventuali costi a carico dell'aggiudicatario / acquirente.

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque

munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46, c. 5, d.p.r. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

A decorrere dalla data di aggiudicazione e fino all'atto di trasferimento, la custodia e la responsabilità dei beni aggiudicati sarà a carico dell'aggiudicatario, con qualsiasi manleva a favore della Procedura.

Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova” e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento e/o indennità e/o spesa verrà riconosciuto a beneficio degli offerenti.

4

Per informazioni o visite, gli interessati possono richiedere di poter visionare il bene, collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche e utilizzando l'apposito form di “richiesta prenotazione visita”.

La richiesta di eventuale visita non può essere effettuata nei 15 giorni antecedenti la data dell'asta.

..*

Lo scrivente espone di seguito le

modalità di svolgimento della procedura competitiva

e

le principali condizioni di vendita

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare a un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita (Euro 18.200.=) ridotto di $\frac{1}{4}$, ex art. 216, c. 7, CCII.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona, così come definita dall'art. 25 del D.M. 32/2015, che prevede che i rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

5

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, nonché per l'accettazione delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire allo scrivente Curatore tramite PEC, all'indirizzo PEC della procedura (lg79.2025genova@pecliquidazionigiudiziali.it) non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari a **Euro 1.820.=**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico srl, Iban IT 71 X 03069 11884 100000010203;

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587, c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il 14.12.2026 alle ore 12,30 e quindi almeno 1 giorno prima della data di inizio dello svolgimento delle operazioni di vendita.

Il bonifico, con causale “ Liquidazione Giudiziale – L.G. 79/2025 – Tribunale di Genova – Vendita Bene Immobile – Versamento cauzione ”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per il deposito dell'offerta (cioè il giorno 14.12.2026, alle ore 12,30).

Qualora entro il termine di cui sopra non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile e l'offerente non potrà partecipare alle operazioni di vendita.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

>.<

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

>.<

All'offerta dovranno essere allegati:

- a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b. l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- c. la documentazione bancaria, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- d. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con relativa copia del documento di identità e del codice fiscale;
- e. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare, nonché dell'eventuale nomina ad amministratore di sostegno;
- g. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale del registro delle imprese e copia della delibera di attribuzione dei relativi poteri) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di

nomina che giustifichi i poteri di firma e di rappresentanza del sottoscrittore dell'offerta, nonché copia del documento di identità del soggetto munito dei relativi poteri;

- h. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- i. espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, predisposta dall'Ing. Gennaro, nonché del Certificato Notarile Ipotecario Ventennale rilasciato dal Notaio, Avv. Franco Lizza di Genova, in data 5.11.2025;
- j. espressa dichiarazione di aver preso visione, conosciuto ed accettato ogni clausola del presente avviso di vendita;
- k. espressa dichiarazione di conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto del bene oggetto di vendita;
- l. inoltre, quale espressa e incondizionata accettazione di quanto di cui alle predette lettere ' i ', ' j ', ' k ', nonché di tutte le condizioni stabilite dal presente avviso, all'offerta dovrà essere allegato il presente bando di gara debitamente sottoscritto in ogni facciata dall'offerente / offerenti, in segno di totale e indiscriminata accettazione del contenuto delle clausole dello stesso.
- m. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

8

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto a decorrere dalla data in cui lo scrivente riceverà la prima offerta.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in

base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

- La gara avrà la durata di 3 giorni, dal 15.12.2026, ore 12,30, al 18.12.2026, ore 12,30.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti l'eventuale superamento dell'ultima offerta più elevata, all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine del 18.12.2026, ore 12,30, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara stessa), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo, purché poi il termine sia rispettato (vedere anche paragrafo successivo);
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4 - Trasferimento del bene o del diritto

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestato a H.E. COSTRUZIONI S.R.L.S. IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (IBAN: IT 23 N085 30014 00000000292308) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (massimo 20 giorni – termine essenziale) o, in mancanza, nel termine massimo e improrogabile di 20 giorni dall'aggiudicazione (termine essenziale non soggetto a sospensione feriale).

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine essenziale massimo di 20 giorni o nel minore termine essenziale indicato nell'offerta, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata (decaduta) automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il Professionista darà luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

La stipula dell'atto di cessione dovrà poi obbligatoriamente avvenire mediante atto pubblico, dinnanzi a Notaio che sarà discrezionalmente scelto dalla Procedura.

10

Le spese notarili, fiscali e qualsiasi altro onere derivante dalla vendita saranno completamente a carico dell'aggiudicatario.

L'atto di cessione dovrà obbligatoriamente avvenire entro 30 giorni dalla data in cui sarà disposto il completo pagamento a saldo da parte dell'aggiudicatario.

5 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica e presuppone l'avvenuta:

- lettura e comprensione integrale del presente bando e dei relativi allegati;
- accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Genova.

6 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490, c.p.c., secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it, sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490, c. 2, c.p.c.;
- pubblicazione sui portali immobiliari: Bakeca.it; Casa.it; Idealista; Immobiliare.it.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Genova, 9.10.2026

Il Curatore
dott. Marzio Gaio

