TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
GALLERIA D'ARTE FIORI S.A.S. DI ROSSETTI ANGELO & C.
E DEL SOCIO ROSETTI ANGELO
(R.G. 13/2026)

AVVISO PER LA VENDITA SENZA INCANTO
DEL SEGUENTE LOTTO UNICO, COSÌ COMPOSTO:

1) **IMMOBILE N. 1**: 100% DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO DOTATO DI GIARDINI E CANTINA, SITO IN GENOVA, VIA CAFFARO 26/3 (VALORE DI STIMA: EURO 386.500,00);

2) **IMMOBILE N. 2**: 100% DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEL BOX DI PERTINENZA ALL'APPARTAMENTO, SITO IN GENOVA, PASSO CAPORALE PIETRO BARSANTI N. 8/R INTERNO 19 (VALORE DI STIMA: EURO 55.300,00).

Il suddetto **lotto unico** è venduto al seguente prezzo:

Prezzo base: **Euro 441.800,00** (quattrocentoquarantunmilaottocento/00);
Offerta minima: **Euro 331.350,00** (trecentotrentunomilatrecentocinquanta/00).

Le suddette "unità immobiliari" di seguito anche indicate come "lotto unico".

Note

Si precisa che la Procedura pone in vendita il 100% della piena proprietà dell'appartamento e della proprietà superficiaria del box in forza di procure speciali rilasciate dal comproprietario degli stessi, che si allegano al presente avviso.

Con riferimento al box, si precisa che il diritto di proprietà dell'area è detenuto dal Comune di Genova, così come esposto nella perizia dell'Arch. Lucia Di Summa, allegata al presente avviso e di cui costituisce parte integrante.

***

Pubblicità

Portale delle vendite pubbliche del Ministero (PVP): pvp.giustizia.it
Aste Giudiziarie: astegiudiziarie.it
immobiliare.it, casa.it, bakeca.it e idealista.it

***

Allegati

1) perizia di stima degli immobili redatta dall'Arch. Lucia Di Summa;
2) planimetria appartamento;
3) planimetria box;
4) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento;
5) procure speciali.

***

IMMOBILE N. 1 - appartamento sito in Genova, Via Caffaro 26/3

Descrizione appartamento

L' immobile ad uso residenziale è ubicato al terzo piano di un edificio composto da un piano terra e cinque piani in elevazione, che dispone di accesso pedonale anche da Corso Paganini civ. n. 22. L'edificio non è dotato di ascensore. L'accesso da via Caffaro avviene a mezzo di cancello su via Caffaro, di un'area esterna e di una rampa di scale esterna. Entrando nell'atrio condominiale occorre salire tre piani, mentre da Corso Paganini è necessario percorrere esternamente alcune scale ed una passerella e salire di un piano. L'appartamento è così composto:

- ingresso, separato dal vano utilizzato quale camera da letto padronale da una parete mobile d'arredo;
- camera da letto padronale;
- camera armadi accessibile dalla camera da letto;
- soggiorno con caminetto;
- sala da pranzo;
- cucina posta nell'ala sud dell'appartamento priva di affaccio esterno (cieca) e collegata internamente ad una porzione di intercapedine condominiale utilizzata quale lavanderia;
- disimpegno antistante il bagno dell'ala sud e collegato all'ingresso;
- piccolo vano tra cucina e servizio igienico ed in continuità con il disimpegno;
- servizio igienico sanitario;
- giardini a sud e a nord;
- due camere, una cucina, un servizio igienico e un disimpegno nell'ala a nord;
- cantina ricavata nell'intercapedine accessibile dal giardino a sud.

E' presente un'intercapedine posta lungo tutto il lato ovest dell'immobile accessibile dal giardino a nord.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Lucia Di Summa, a cui si rimanda.

Confini appartamento

L'appartamento confina:

- a Nord con muri di contenimento e giardino appartamento interno n. 2 bis;
- a Est con vano scala e appartamento interno n. 4;
- a Sud con giardino interno 2 e muri di contenimento;
- a Ovest con intercapedine verso muri di contenimento;
- sopra con appartamento interno n. 5;
- sotto con appartamento interno n. 1.

Dati catastali appartamento

Dati identificativi: Comune di GENOVA (D969Q) (GE) Sezione GENOVA,
Sez. Urb. GEA Foglio 94 Particella 82 Subalterno 6
Sez. Urb. GEA Foglio 94 Particella 89 Subalterno 1
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di GENOVA (D969A) (GE)
Foglio 46 Particella 69
Foglio 46 Particella 70
Foglio 46 Particella 71
Foglio 46 Particella 73

Foglio 46 Particella 76
Classamento:
Rendita: Euro 1.678,48
Zona censuaria 1,
Categoria A/3 , Classe 4, Consistenza 10 vani
Sez. Urb. GEA Foglio 94 Particella 89 Subalterno 1
Indirizzo: VIA CAFFARO n. 26 Interno 3 Piano 3

Stato di possesso dell'appartamento
Il bene è attualmente abitato dei proprietari.

Normativa urbanistica dell'appartamento
PUC vigente Comune di Genova (Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/2015):
Assetto Insediativo: tav. 38 – Ambito AC-US di conservazione dell'impianto urbano storico.
Livello Paesaggistico puntuale: tav. 38- Ambito del paesaggio urbano strutturato antico o della città moderna.
Vincoli geomorfologici e idraulici: nessun vincolo.
Zonizzazione geologica del territorio: Zona A = aree con suscettività d'uso non condizionata e Zona B= aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.
Piano Comunale beni paesaggistici soggetti a tutela: nessun vincolo.
Si allegano gli stralci cartografici di inquadramento urbanistico.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Lucia Di Summa, a cui si rimanda.

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'appartamento
Le irregolarità segnalate dall'Arch. Lucia Di Summa sono:

- irregolarità della cucina a nord, non è a norma REC, non solo per l'altezza del controsoffitto che misura di m. 2,40, ma anche perché non ha alcuna finestra.
- È inoltre presente un bancone in muratura ed il vano è collegato ad una porzione di intercapedine utilizzata quale lavanderia ove è collocata anche la caldaia che, come risulta nella planimetria catastale d'impianto, non faceva parte dell'immobile.

Si rimanda, in ogni caso, a quanto esposto sul punto nella perizia redatta dall'Arch. Lucia Di Summa e, in particolare, al paragrafo 3.19.

Vincoli e oneri condominiali
L'Arch. Di Summa ha indicato nella propria perizia che, da informazioni fornite dall'amministrazione del condominio, l'importo medio annuale delle spese di amministrazione per la gestione ordinaria ammonta ad € 2.000,00/2.200,00 circa.

Certificazione energetica dell'appartamento
Indice di Prestazione Energetica Globale è pari a 78,61 kWh/m2 anno - classe energetica E, come riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica pubblicata sui siti di cui sopra e allegato alla perizia.

*

Si rimanda, in ogni caso, a tutto quanto esposto nella perizia del perito Arch. Lucia Di Summa, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero unitamente al presente avviso di vendita, di cui costituisce parte integrante.

IMMOBILE N. 2 – box di pertinenza all'appartamento, sita in Genova, Passo Caporale Barsanti 8R/19:

Descrizione box e autorimessa di cui fa parte

Il complesso immobiliare di cui fa parte il box n. 19 in esame, è sito nel Comune di Genova con accessi carrabili dai numeri 4r – 6r – 8r di Passo Barsanti, dal numero 2cr di Via Acquarone e dal numero 1cr di Via O. Cancelliere. L'autorimessa contempla 152 box di cui 22 doppi. L'autorimessa è costituita da cinque livelli sovrapposti, ognuno con accesso autonomo dalla pubblica strada. La copertura della stecca di boxes del V° livello è attrezzata a verde non accessibile al pubblico.
Il 1° livello, ove è ubicato il box in esame, contempla una corsia di manovra sul lato di passo Barsanti. Il box in oggetto ha accesso da passo Barsanti civ. 8R ed è identificato con l'interno n.19 che si trova quasi di fronte all'accesso carrabile. A fianco dell'accesso carrabile elettrificato vi è l'accesso pedonale. I pavimenti dell'autorimessa sono dotati di pendenza per convogliare le acque in appositi collettori. La pavimentazione è in materiale antisdrucciolo e impermeabile. L'autorimessa è dotata di sistema di ventilazione naturale indipendente per ciascun piano e di impianto antincendio, rilevazione fumi ed estintori.
Alle due estremità dell'autorimessa vi sono i vani scala e ascensori.
L'accesso dal civ. 8r è costituito da accesso carrabile protetto da saracinesca in metallo e porta pedonale con maniglione antipanico. Il box n. 19 è dotato di saracinesca di metallo elettrificata, le pareti laterali sono di blocchetti di cemento a vista, la parete di fondo presenta un grigliato di areazione alto circa cm. 36 e largo circa m. 2,70 posto a m. 2 da terra, la pavimentazione è a cemento trattato antisdrucciolo, l'impianto elettrico è esterno in canalina di pvc con plafoniera a parete.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Lucia Di Summa, a cui si rimanda.

Confini box

Il box confina:

- a Nord con muri di divisione con box n. 20 (sub 28);
- a Sud con muri di divisione con box n. 18 (sub 26);
- a Ovest con corsia di manovra condominiale;
- a Est con muro perimetrale lato Via Acquarone.

Dati catastali box

Dati identificativi: Comune di GENOVA (D969Q) (GE) Sezione GENOVA
Sez. Urb. GEC Foglio 12 Particella 1227 Subalterno 27
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di GENOVA (D969A) (GE)
Foglio 35 Particella 1227
Classamento:
Rendita: Euro 147,19
Zona censuaria 1,
Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 15 m2
Sez. Urb. GEC Foglio 12 Particella 1227 Subalterno 27
Indirizzo: PASSO CAPORALE PIETRO BARSANTI n. 8/R Interno 19 Piano 1
Dati di superficie: Totale: 15 m2

Stato di possesso del box
Il bene è attualmente nella disponibilità dei proprietari superficiari.

Normativa urbanistica del box
PUC vigente Comune di Genova (Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/2015):
Assetto Insediativo: tav. 38 – Ambito AC-US di conservazione dell'impianto urbanistico.
Livello Paesaggistico puntuale: tav. 38- Struttura Urbana Qualificata.
Vincoli geomorfologici e idraulici: nessun vincolo.
Zonizzazione geologica del territorio:
Zona A = aree con suscettività d'uso non condizionata.
Zona B= aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.
Zona C= aree con suscettività d'uso limitata.
Piano Comunale beni paesaggistici soggetti a tutela: nessun vincolo.
Si allegano gli stralci cartografici di inquadramento urbanistico.

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica
L'Arch. Di Summa ha indicato nella propria perizia che il diritto di superficie novantennale è da calcolarsi a partire dalla data del **21/10/2004**. Si rimanda, in ogni caso, a quanto esposto sul punto nella perizia redatta dall'Arch. Lucia Di Summa e, in particolare, al paragrafo 3.19.

Vincoli e oneri condominiali
L'Arch. Di Summa ha indicato nella propria perizia che le spese di gestione ordinaria annuale ammontano ad € 402,30 (preventivo 25/26).

Certificazione energetica
L'Attestato di Prestazione Energetica non è richiesto per tale tipologia di immobile.

*

Si rimanda, in ogni caso, a tutto quanto esposto nella perizia del perito Arch. Lucia Di Summa, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero unitamente al presente avviso di vendita, di cui costituisce parte integrante.

***

Il Curatore, premesso:

- che è stata disposta 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, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it, mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al Curatore nel luogo fissato per la vendita

AVVISA

che la **vendita** del lotto unico sopra descritto è fissata per il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 15.00** presso lo studio del Curatore in Genova, Via XX Settembre 28/9, al prezzo base di **Euro 441.800,00.**

SI PRECISA CHE:

- OFFERTE VALIDE
  Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di **Euro 441.800,00**, e, comunque pari o superiori a **Euro 331.350,00** (prezzo base ridotto di un quarto), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

- OFFERTE INEFFICACI
  Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o inferiori a **Euro 331.350,00**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- IN CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA
  Se l'unica offerta è pari o superiore a **Euro 441.800,00**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 331.350,00** ed **Euro 441.800,00**, l'offerta è accolta salvo che il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato, evidenziando e motivando l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE
  In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide gli Offerenti verranno invitati a una gara sulla base dell'offerta più alta. 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 Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista una volta conclusa l'apertura delle buste /offerte telematiche.
  Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.
  La misura minima del rialzo è pari a Euro 5.000,00. 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 migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
  L'Offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato Aggiudicatario del bene. In difetto di offerte migliorative, l'immobile sarà aggiudicato all'Offerente che aveva formulato l'offerta originaria più alta e, in caso di parità, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'Aggiudicatario **entro 120 giorni dalla gara** 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 intestato a **Liquidazione giudiziale Galleria d'Arte e Fiori S.a.s. di Rossetti Angelo, IBAN IT10D0303201400010001218303**, con 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 mutuare anche l'intera somma. **Il termine non è prorogabile**. **Il termine NON GODE della sospensione feriale**.

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 Curatore: 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:

a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione definitiva sarà revocata e l'Aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

b. L'Aggiudicatario definitivo dovrà versare l'imposta le imposte di legge (tra cui registro/IVA), nello stesso termine del versamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla Procedura, in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato.

c. Qualora l'Aggiudicatario non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Curatore riferirà al Giudice Delegato per gli opportuni provvedimenti;

d. L'Aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne 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;

e. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e dunque senza garanzia di sorta, (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 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, 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;

f. 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.

g. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'Aggiudicatario.

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

FATTA AVVERTENZA

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

***

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA

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

- COME PRESENTARE L'OFFERTA

  Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** da depositare direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore, Dott. Matteo Siciliano, in Genova, Via XX Settembre 28/9 (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 Curatore e della data della vendita).

  L'offerente dovrà depositare la propria offerta, in regola con la marca da bollo, presso lo Studio del suddetto Curatore **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara previo appuntamento da concordare telefonicamente.**

- 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 (compreso il recapito telefonico ed indirizzo email), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante/offerente, renda la dichiarazione ex art 179 c.c.). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 c.p.c. u.c..

  Precisazioni:

  a. Se l'Offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare (in tal caso occorre allegare anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo).
  b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'Offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente.
  c. Se il Soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegato copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente, dovrà essere sottoscritta da tutti gli Offerenti e dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli Offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti all'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri Offerenti. Nell'eventualità in cui alcuni Offerenti non intervenissero personalmente alla gara, dovrà inoltre essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

e. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta.

f. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita.

3. I dati identificativi dell'immobile per i quali l'offerta è proposta.
4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di **Euro 331.350,00** (prezzo base ridotto di un quarto), come sopra indicato, a pena di esclusione.
5. Il termine di pagamento del prezzo, entro 120 giorni dalla gara.
6. Nel caso in cui l'Offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di 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 all'indirizzo pec indicato dall'Offerente; e nel caso l'Offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, 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 c. 2 DM 32 del 26.2.2015).
7. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.
8. L'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

- VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE.

  All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile,** intestato a **"Liquidazione giudiziale Galleria d'Arte e Fiori S.a.s. di Rossetti Angelo"**, 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; escluso ogni pagamento in forma telematica. Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato sempre per eccesso al secondo decimale (es. xxx.xxx.xxx,514=xxx.xxx.xxx,52).

  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 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:

Il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 15.00**, presso lo studio del Curatore, in Genova, Via XX Settembre 28/9, il Curatore procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.

Gli Offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega al medesimo autenticata nonché a mezzo procuratore legale ex art. 579 c.p.c. e 580 c.p.c.. La/le persona/e indicata/e nell'offerta come futura/e intestataria/e del bene è/sono tenuta/e a presentarsi alla gara.

Gli Offerenti devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa che:

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente contattando il Curatore, **Dott. Matteo Siciliano**, **tel. 010/566298** – **mail: matteosiciliano@studiofrancardo.it**.

Resta possibile prenotare le visite dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: https//pvp.giustizia.it.

***

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando per la compilazione guidata dell'offerta telematica esclusivamente il modulo web denominato "Offerta telematica" predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale http://pvp.giustizia.it.

- 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.

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

  Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche

potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.
Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta,** prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale, che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it nella sezione "Pagamento di bolli digitali".

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

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

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.

2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo email), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante/offerente, renda la dichiarazione ex art 179 c.c.). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà

anche connettersi all'udienza fissata per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c..

Precisazioni.

a. Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare allegato in copia;
b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di 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 ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente.
c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia.
d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente, dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli Offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti all'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri Offerenti. Dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti. Nell'eventualità in cui gli Offerenti non partecipassero personalmente alla gara, con le modalità di seguito riportate, e/o non sottoscrivessero tutti digitalmente l'offerta dovrà inoltre essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore dell'Offerente che partecipa alla gara e/o sottoscrive digitalmente l'offerta o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
e. L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta.
f. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;
g. L'Offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra già detto.

3. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.

4. L'anno e il numero di ruolo della procedura.

5. Il numero o altro dato identificativo del lotto.

6. L'indicazione del referente della procedura.

7. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

8. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di **Euro 331.350,00** (prezzo base ridotto di un quarto), come sopra indicato, a pena di esclusione.

9. Il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a **120 giorni** dalla gara.

10. L'importo versato a titolo di cauzione.

11. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

12. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

13. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

14. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di 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 all'indirizzo pec indicato dall'Offerente; e nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, 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 c. 2 DM 32 del 26.2.2015).

15. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

- VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE.

  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 corrente intestato a **Liquidazione giudiziale Galleria d'Arte e Fiori S.a.s. di Rossetti Angelo, IBAN IT10D0303201400010001218303 con la seguente causale: "cauzione lotto unico"**. Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato sempre per eccesso al secondo decimale (es. xxx.xxx.xxx,514=xxx.xxx.xxx,52). 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 DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA.

- 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 alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

- COME PARTECIPARE ALLA GARA.

  Il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 15.00**, presso lo studio del Curatore in Genova, Via XX Settembre 28/9, il Curatore procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte pervenute in via telematica. Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art 579 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.
  L'Offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
  Si precisa che:

  1. si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'Offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.
  2. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo.

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente contattando il Curatore, **Dott. Matteo Siciliano**, **tel. 010/566298** – **mail: matteosiciliano@studiofrancardo.it**.
Resta possibile prenotare le visite dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: https//pvp.giustizia.it.

***

Genova, 17 novembre 2026

Il Curatore
Dott. Matteo Siciliano