



TRIBUNALE DI GENOVA
sezione esecuzioni immobiliari
G.E. dott. Pietro Spera
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA
nella procedura R.G.E. n° 142/2024

Con provvedimento in data 01.10.2025 il giudice dell'esecuzione in epigrafe ha incaricato il sottoscritto professionista, avv. Mirella Viale, con studio in Genova, piazza Borgo Pila, 39 e domicilio digitale all'indirizzo P.E.C. mirellaviale@ordineavvgenova.it, di procedere alla vendita degli immobili pignorati, come di seguito descritti.

* * * * *

LOTTO UNO costituito da piena proprietà di appartamento sito in Comune di Rossiglione (GE), via G. Airenta civ. 3, scala U, int. 10, al 5° ed ultimo piano

Dati catastali: unità abitativa censita al N.C.E.U. del comune di Genova, foglio 18, part. 479, sub. 49 cat. A/2, classe 2, vani 6,5, rendita catastale € 634,47

Confini: da nord procedendo in senso orario: distacco, distacco su via G. Airenta, appartamento int. 9, vano scale e distacco.

Stato di occupazione: libero

Custode giudiziario: So.Ve.Mo. s.r.l. quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c., con sede in Genova, c.so Europa, 139, siti web www.sovemo.com e www.ivggenova.it

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: secondo quanto indicato nella relazione del C.T.U., geom. Antonio Ponzano (con studio in Genova, via Pammatone 7/41A, email a.ponzano@studioponzano.net, P.E.C. antonio.ponzano1@geopec.it, tel. 0100949567-3356751760) la quale costituisce parte integrante del presente avviso di vendita, *“sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento”*.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del d.p.r. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della l. 47/1985 ed eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano e, in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 07202534968 del 29.07.2025, allegato alla relazione di stima, cui si rimanda.

LOTTO DUE costituito da piena proprietà di box auto dotato di serranda basculante, posto al piano terra dell'edificio al civ. 3 di via G. Airenta, Rossiglione (GE), cod. identificativo n. 32.

Dati catastali: censito al N.C.E.U. del comune di Genova, foglio 18, part. 479, sub. 31 cat. C/6, classe 2, sup. mq 21, rendita catastale € 125,81

Confini: da nord procedendo in senso orario: distacco su muraglione, distacco su corsia di scorrimento verso via Airenta, altro box ed intercapedine/terrapieno.

Stato di occupazione: libero

Custode giudiziario: So.Ve.Mo. s.r.l. quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c., con sede in Genova, c.so Europa, 139, siti web www.sovemo.com e www.ivggenova.it

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: secondo quanto indicato nella relazione a firma del C.T.U., geom. Antonio Ponzano (con studio in Genova, via Pammatone 7/41A, email a.ponzano@studioponzano.net, P.E.C. antonio.ponzano1@geopec.it, tel. 0100949567-3356751760), la quale costituisce parte integrante del presente avviso di vendita, *“sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento”*.

Il suindicato professionista delegato, premesso:

☐ che il giudice dell'esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

☐ che conseguentemente gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;

☐ che coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato alla vendita, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica

AVVISA

che la vendita dei beni immobili sopra descritti è fissata per il giorno **22 gennaio 2026** alle **ore 12:00** presso il Tribunale di Genova, piazza Portoria, 1, piano 3°, aula 46, al **prezzo di € 56.950,20** (cinquantaseimilanovecentocinquanta/20) per il **LOTTO UNO** e al **prezzo di € 16.800,00** per il **LOTTO DUE**;

che saranno comunque ritenute valide offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad € 42.712,65 (quarantaduemilasettecentododici/65) per il LOTTO UNO e ad € 12.600,00 per il LOTTO DUE, come da condizioni sotto riportate;

che in caso di pluralità di offerte valide, cartacee e/o telematiche, si procederà con una gara fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta pervenuta;

che la gara si svolgerà in modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal 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 (mille/00) e 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.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, sono effettuate dal professionista delegato presso il domicilio indicato in epigrafe.

SI SEGNALE CHE

la gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso il Tribunale di Genova, piazza Portoria, 1, piano 3°, aula 46, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che prevedano una diversa ubicazione della sala di gara [(ad 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 saranno comunicati tempestivamente ai consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito *web* del Tribunale di Genova nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione VII^a civile-fallimentare, pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it)

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

☐ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA

le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque tranne che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo studio del delegato (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento da richiedersi tramite e-mail), entro le ore 12,00 dei due giorni feriali precedenti l'udienza fissata per la vendita (con esclusione del sabato e della domenica) e quindi **entro le ore 12 del 20 gennaio 2026**.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

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

COME PRESENTARE L'OFFERTA

le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato, presso lo studio del professionista delegato alla vendita e, 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 delegato alla vendita e della data della vendita. Nella busta dovrà essere inserita copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del suo codice fiscale.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

l'offerta, in marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
2. le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita o ragione sociale della società, con indicazione della sede e con allegata visura camerale), suo codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e 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 ed 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 cod. civ. 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 ed in 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 dev'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 e 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 c.p.c. e, in 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 di che l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale. Fatti salvi 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/i bene/i immobile/i per i/il quale/i l'offerta è proposta;

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

5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni, mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;

6. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo P.E.C. 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 difetto di che 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 od analogo codice identificativo;

7. l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva, dell'anno e del suo numero di ruolo generale, del delegato alla vendita e della data e dell'ora fissate 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 della certificazione energetica.

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

☐ All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare intestato a "Tribunale di Genova – RGE 142/2024", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. È escluso ogni pagamento in forma telematica.

☐ SI AVVISA CHE, AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C., L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA.

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA

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

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

☐ Il giorno **22 gennaio 2026** alle **ore 12:00**, presso il tribunale di Genova, piazza Portoria, 1, piano 3°, aula 46 il delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

☐ **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e comunque pari o superiori ad € 42.712,65 (prezzo base ridotto di un quarto), presentate entro le ore 12,00 dei due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica) precedenti la data fissata per la vendita e quindi entro le ore 12 del 20 gennaio 2026, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il professionista delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

☐ **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita (e quindi ad € 42.712,65 per il LOTTO UNO e ad € 12.600,00 per il LOTTO DUE), o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

☐ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

per il LOTTO UNO se l'unica offerta è pari o superiore a € 56.950,20 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € 56.950,20 ed € 42.712,65 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 l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

per il LOTTO DUE se l'unica offerta è pari o superiore a € 16.800,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 16.800,00 ed € 12.600,00 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 l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e, in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

□ **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** a pena di decadenza e perdita della cauzione l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, con bonifico sul conto bancario corrente che gli verrà indicato dal delegato, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non gode della sospensione feriale e non è prorogabile.

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che gli verrà indicata dal professionista delegato alla vendita. Al riguardo si segnala che, secondo la prassi corrente presso il Tribunale di Genova, di regola viene chiesto un importo forfettariamente calcolato in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione. In seguito, le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del giudice.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario deve altresì presentare la dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'articolo 585 comma 4, c.p.c., in difetto di che il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà un nuovo incanto.

ULTERIORI INFORMAZIONI

□ In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

□ Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

□ Successivamente all'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicate dal delegato e da corrispondersi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;

□ L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene.

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

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

□ L'aggiudicatario dovrà anche 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”*;

□ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il/i bene/i si trova/no (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, *ivi* compresa la garanzia di cui all'art. 13 del d.m. 22.01.08 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – *ivi* compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 del/i bene/i.

□ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e libero da persone. 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 e a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà, già nel testo dell'offerta

presentata, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

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

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

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

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

* * * * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita e quindi **entro le ore 12 del 20 gennaio 2026**, mediante l'invio all'indirizzo P.E.C. 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 che dal debitore e dagli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita *ex art. 1471 cod. civ.*

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 inoltre avvenire attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare il soggetto interessato, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, deve dare esplicito consenso al trattamento dei suoi 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 deve poi proseguire 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 P.E.C. secondo quanto previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 12 del d.m.

32/2015. Il presentatore dell'offerta potrà quindi ulteriormente 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. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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

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.

CHE COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

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 con allegata visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e 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 ed 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 in 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 dev'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 c.p.c. e, in 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 di che l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale. **Fatti salvi 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/i bene/i immobile/i per il quale/i l'offerta è proposta;
4. l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;
5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni, mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
6. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel comune di Genova, in mancanza della quale tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo P.E.C. valido; nel caso egli 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 difetto di che si procederà all'esclusione immediata dell'offerta. Qualora l'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 od 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 delegato e della data ed ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di TRN/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 P.E.C. utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le previste comunicazioni;
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, a garanzia dell'offerta, l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva presso la banca BPER s.p.a., le cui coordinate sono: Tribunale di Genova - RGE 142/2024 – IBAN IT84Y0538701420000004585607, con la seguente causale: CAUZIONE PROC. ES. IMM. RGE 142/2024.

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile da risultare accreditato sul conto corrente 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 dev'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 inviare una e-mail al gestore della pubblicità ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA s.p.a. - www.astetelematiche.it; assistenza@astetelematiche.it

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematica devono partecipare alle operazioni di vendita collegandosi all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica tramite le loro credenziali personali. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal 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 (1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

☐ L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se *off line*.

☐ La cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, verrà a cura del delegato restituita il prima possibile agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

☐ **Il giorno 22 gennaio 2026 alle ore 12:00 e seguenti**, presso il Tribunale di Genova, piazza Portoria, 1, 3° piano, aula 46, il 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 indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 42.712,65 per il LOTTO UNO ed € 12.600,00 per il LOTTO DUE, presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) antecedenti la gara e quindi entro le ore 12 del 20 gennaio 2026, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

☐ **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suindicato, od inferiori ad € 29.979,15, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

☐ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

per il LOTTO UNO se l'unica offerta è pari o superiore a € 56.950,20 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 56.950,20 ed € 42.712,65 l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E., evidenziando e motivando l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

per il LOTTO DUE se l'unica offerta è pari o superiore a € 16.800,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 16.800,00 ed € 12.600,00 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 l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

☐ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e, in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

□ **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** a pena di decadenza e perdita della cauzione l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, sul conto corrente che verrà indicato dal professionista delegato alla vendita con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non gode della sospensione feriale e non è prorogabile.

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che gli verrà indicata dal delegato alla vendita. Al riguardo si segnala che, secondo la prassi corrente presso il tribunale di Genova, di regola viene chiesto un importo forfettariamente calcolato in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione. In seguito, le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute, verranno restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del giudice.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario deve altresì presentare la dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'articolo 585, comma 4, c.p.c., in difetto di che il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà un nuovo incanto.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

□ In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

□ Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

□ Successivamente all'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicate dal delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;.

□ L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene.

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

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

□ L'aggiudicatario dovrà anche 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”;

☐ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il/i bene/i si trova/no (anche in relazione al testo unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, *ivi* compresa la garanzia di cui all'art. 13 del d.m. 22.01.08 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – *ivi* compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 del/i bene/i.

☐ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e libero da persone. 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 presentata, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

☐ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a far liquidare le imposte dall'Agenzia delle Entrate e a pagarle, dandone conto nel fascicolo telematico.

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

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

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

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

La prenotazione delle visite dell'immobile potrà avvenire esclusivamente contattando il Custode giudiziario So.Ve.Mo. s.r.l. tramite il Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Genova, 5 novembre 2026