

**AVVISO DI VENDITA****TELMATICA SINCRONA MISTA****NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. N. 174/2020**

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Andrea Lenzo, con studio in Genova, Salita San Matteo 23/7, telefono 010/252321 – 010/565324, disponendo di procedersi alle operazioni di vendita dei beni pignorati come appresso descritti. In particolare, con provvedimento in data 6/10/2025, è stato disposto che la vendita si tenesse in lotto unico, al prezzo base di € 8.452.103,30.

**LOTTO UNICO – composto dagli immobili, già identificati in perizia come lotti 1, 2, 3, 4 e 5.**

Appartamenti, box e posti auto in villa storica, sita in parco privato in Genova, Via al Capo di S. Chiara 2B.

**Bene 1:** piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova, Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 2 e 3, in villa storica, che si sviluppa su tre differenti livelli, con cortile di proprietà.

**Dati catastali:** il bene come sopra descritto è attualmente così censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova:

- Sez. GEB, F. 73, Mapp. 976, Sub 23, Cat. A1, classe 2, vani 11,5, mq 309, Rendita catastale € 3.355,68;
- Sez. GEB, F. 73, Mapp. 976, Sub 24, Cat. A2, classe 6, vani 3,5, Rendita catastale € 1.030,33.

I predetti dati catastali derivano – a seguito di pratica di divisione in data 9/10/2025 – dalla soppressione del F. 73, Mapp. 976, sub. 21, dati con cui il bene viene identificato nella consulenza tecnica d'ufficio, redatta in data antecedente alla variazione.

**Confini:** il piano terra confina a ovest con Via al Capo di S. Chiara, a nord con giardino di pertinenza, a est con giardino di pertinenza e ingresso condominiale e a sud con appartamento sub. 12. Il piano superiore confina a ovest con Via al Capo di S. Chiara, a nord con giardino di pertinenza e con giardino di pertinenza del sub. 12, a est con giardino

di pertinenza del sub. 12 e ingresso condominiale e a sud con appartamento sub. 12. Il piano soprastante confina a ovest con Via al Capo di S. Chiara, a nord con giardino di pertinenza e con giardino di pertinenza del sub. 12, a est con giardino di pertinenza del sub. 12 e a sud con appartamento sub. 12.

Stato di occupazione: per l'appartamento in questione, il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione.

Certificato energetico: Indice di Prestazione Energetica Globale 55.96 kwh/mq anno – classe energetica A2, come da certificazione energetica n. 23256 del 26/6/2022, riferito al bene quando ancora censito al sub 21.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: La costruzione è antecedente al 1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'edificio nel suo complesso con giardino e pertinenze risulta oggetto di vincolo architettonico con decreto di vincolo del 2/8/2001 (cfr. la precisazione sotto riportata). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. L'analisi dei progetti presentati relativi all'edificio presenta difformità dallo stato dei luoghi. Risulta infatti che l'immobile sia stato fuso con l'interno 3. Risultano altresì realizzati soppalchi al piano primo che non risultano sanabili. Non è inoltre mai stata richiesta l'abitabilità né per la singola unità immobiliare che per l'intero edificio. Risulterebbe necessaria pratica in sanatoria per la fusione con l'interno 3 e per la richiesta di abitabilità. Risulta necessaria anche una pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale.

Nel terreno di pertinenza l'appartamento condivide con gli altri appartamenti dell'edificio il passaggio sotterraneo e il vano ascensore (ancora da ultimare) che collega il terreno di pertinenza alla sottostante rimessa di Via Orlando 19R, all'interno della quale sono presenti i box ed i posti auto asserviti agli appartamenti di cui infra. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non si rilevano servitù sul bene pignorato. Con riferimento al PUC, l'immobile ricade in zona AC-US Ambito di Conservazione dell'impianto urbano storico.

**Bene 2:** piena ed intera proprietà del posto auto – identificato dal numero 43A - asservito all'appartamento interno 2-3 (sub bene 1) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto con atto a rogito Notaio Risso di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all’N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 45, Cat. C6, classe 5, Rendita catastale € 74,37, consistenza 12 mq.

Confini: a ovest con la corsia di manovra, a nord con l’intercapedine ed il terrapieno, a est con Via Orlando e a sud con il sub. 44.

**Bene 3:** piena ed intera proprietà del box – identificato con il n. 46 - asservito all’appartamento interno 2-3 (sub bene 1) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto con atto a rogito Notaio Rizzo di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all’N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 48, Cat. C6, classe 8, Rendita catastale € 137,38, consistenza 14 mq.

Confini: a ovest con l’intercapedine ed il terrapieno, a nord con il sub 47, a est con la corsia di manovra e a sud con il sub. 49.

**Bene 4:** piena ed intera proprietà del box – identificato con il n. 47 - asservito all’appartamento interno 2-3 (sub bene 1) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto con atto a rogito Notaio Rizzo di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all’N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 49, Cat. C6, classe 8, Rendita catastale € 137,38, consistenza 14 mq.

Confini: a ovest con l’intercapedine ed il terrapieno, a nord con il sub 48, a est con la corsia di manovra e a sud con il sub. 50.

**Bene 5:** piena ed intera proprietà dell’appartamento sito in Comune di Genova, Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 4, in villa storica, posto al secondo piano, servito da scala e ascensore condominiali. Lo stesso si trova ancora al grezzo.

Dati catastali: il bene come sopra descritto è attualmente così censito all’N.C.E.U. del Comune di Genova:

- Sez. GEB, F. 73, Mapp. 976, Sub 15, Cat. A2, classe 5, vani 10,5, Rendita catastale € 3.090,99.

Confini: a ovest con Via al Capo di S. Chiara, a nord con giardino di pertinenza del sub 21 e con quello del sub 12, a est con giardino di pertinenza del sub 12, a sud con con giardino di pertinenza del sub 12 e con lo stesso sub. 12.

Stato di occupazione: per l'appartamento in questione, il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione in data 10/1/2025.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: La planimetria catastale corrisponde all'ultimo progetto edilizio presentato in Comune. L'immobile risulta ancora da ultimare e alcuni vani, indicati nella planimetria, non corrispondono alla situazione reale in quanto le opere devono essere concluse. La costruzione è antecedente al 1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Con riferimento al PUC, l'immobile ricade in zona AC-US Ambito di Conservazione dell'impianto urbano storico. L'edificio nel suo complesso con giardino e pertinenze risulta oggetto di vincolo architettonico con decreto di vincolo del 2/8/2001 (cfr. la precisazione sotto riportata) . Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. L'analisi dei progetti presentati relativi all'edificio presenta difformità dallo stato dei luoghi. Non è inoltre mai stata richiesta l'abitabilità né per la singola unità immobiliare che per l'intero edificio. Risulta necessaria anche una pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale.

Nel terreno di pertinenza l'appartamento condivide con gli altri appartamenti dell'edificio il passaggio sotterraneo e il vano ascensore (ancora da ultimare) che collega il terreno di pertinenza alla sottostante rimessa di Via Orlando 19R, all'interno della quale sono presenti i box ed i posti auto asserviti agli appartamenti di cui infra

**Bene 6:** piena ed intera proprietà del box – identificato con il n. 44 - asservito all'appartamento interno 4 (sub bene 5) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto con atto a rogito Notaio Risso di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 46, Cat. C6, classe 8, Rendita catastale € 137,38, consistenza 14 mq.

Confini: a ovest con l'intercapedine, a nord con passaggio verso vano del futuro ascensore, a est con la corsia di manovra e a sud con il sub. 47.

**Bene 7:** piena ed intera proprietà del box – identificato con il n. 45 - asservito all'appartamento interno 4 (sub bene 5) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto

con atto a rogito Notaio Risso di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all’N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 47, Cat. C6, classe 8, Rendita catastale € 137,38, consistenza 14 mq.

Confini: a ovest con l’intercapedine, a nord con il sub 46, a est con la corsia di manovra e a sud con il sub. 48.

**Bene 8:** piena ed intera proprietà dell’appartamento sito in Comune di Genova, Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 5 e 6 al piano terzo, in villa storica, non ancora ultimato.

Dati catastali: il bene come sopra descritto è attualmente così censito all’N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 976, Sub 22, Cat. A2, classe 6, vani 7, Rendita catastale € 2.060,66, mq 166.

A tale proposito si precisa che la categoria catastale è stata modificata con variazione del 7/5/2025 dalla cat. A3, con cui il bene è stato identificato nella consulenza tecnica d’ufficio, redatta in data antecedente alla variazione, alla cat. A2.

Confini: il bene confina a ovest con il sub 12 e con Via al Capo di S. Chiara, a nord con l’ex sub 21 e con il giardino di pertinenza del sub 12, a est con giardino di pertinenza del sub. 12, a sud con il giardino di pertinenza del sub 12 e con il sub 12.

Stato di occupazione: l’immobile risulta libero.

L’immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica in quanto “al rustico”, privo di finiture e impianti, come previsto nell’appendice A del D.M. Linee Guida del 26/6/2015.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: La costruzione è antecedente al 1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L’edificio nel suo complesso con giardino e pertinenze risulta oggetto di vincolo architettonico con decreto di vincolo del 2/8/2001 (cfr. la precisazione sotto riportata). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. Non è mai stata richiesta l’abitabilità né per la singola unità immobiliare che per l’intero edificio.

L’analisi dei progetti presentati relativi all’edificio presenta difformità dallo stato dei luoghi. L’appartamento risulta più ampio rispetto ai progetti depositati in comune in

quanto derivante dalla fusione degli interni 5 e 6 (sub 16 e 17). Le altezze al grezzo risultano inferiori rispetto ai valori riportati sugli elaborati grafici del progetto.

Risulta quindi necessaria pratica in sanatoria per la conformità e per la richiesta di abitabilità. Risulta necessaria anche una pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale.

Nel terreno di pertinenza l'appartamento condivide con gli altri appartamenti dell'edificio il passaggio sotterraneo e il vano ascensore (ancora da ultimare) che collega il terreno di pertinenza alla sottostante rimessa di Via Orlando 19R, all'interno della quale sono presenti i box ed i posti auto asserviti agli appartamenti di cui infra. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non si rilevano servitù sul bene pignorato. Con riferimento al PUC, l'immobile ricade in zona AC-US Ambito di Conservazione dell'impianto urbano storico.

**Bene 9:** piena ed intera proprietà del box – identificato con il n. 41 - asservito all'appartamento interno 5-6 (sub bene 8) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto con atto a rogito Notaio Rizzo di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 42, Cat. C6, classe 8, Rendita catastale € 127,56, consistenza 13 mq.

Confini: a ovest con la corsia di manovra, a nord con il sub 43, a est con Via Orlando e a sud con l'accesso all'autorimessa.

**Bene 10:** piena ed intera proprietà del posto auto – identificato con il n. 42 - asservito all'appartamento interno 5-6 (sub bene 8) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto con atto a rogito Notaio Rizzo di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 43, Cat. C6, classe 5, Rendita catastale € 136,34, consistenza 22 mq.

Confini: a ovest con la corsia di manovra, a nord con il sub 44, a est con Via Orlando e a sud con il box sub 42.

**Bene 11:** piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova, Via al Capo di Santa Chiara 2B, interno 1, sviluppantesi su 5 piani, collegati da scala interna e da due ascensori. Il bene presenta finiture di lusso.

Dati catastali: il bene come sopra descritto è attualmente così censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 976, Sub 12, Cat. A2, classe 6, vani 18,5, Rendita catastale € 5.446,06.

A tale proposito si precisa che la categoria catastale è stata modificata con variazione del 7/5/2025 dalla cat. A3, con cui il bene è stato identificato nella consulenza tecnica d'ufficio, redatta in data antecedente alla variazione, alla cat. A2.

Confini: il bene confina:

- quanto al piano seminterrato, a ovest con terrapieno, a nord con corridoio condominiale, a est con locale condominiale e a sud con terrapieno;
- quanto al piano seminterrato a ovest con Via Capo di S. Chiara e atrio condominiale, a nord con sub 21 e giardino di pertinenza, a est e sud con giardino di pertinenza;
- quanto al primo piano a ovest con Via Capo di S. Chiara, a nord con sub 21 e vano scala condominiale, a est e sud con giardino di pertinenza;
- quanto al secondo piano a ovest con Via Capo di S. Chiara, a nord con sub 15, a est e sud con giardino di pertinenza;
- quanto al terzo piano a ovest con Via Capo di S. Chiara, a nord con sub 22, a est con sub 22 e con giardino di pertinenza, a sud con giardino di pertinenza.

Stato di occupazione: per il presente bene è stato emesso ordine di liberazione.

Certificato energetico: Indice di Prestazione Energetica Globale 56.86 kwh/mq anno – classe energetica A1, come da certificazione energetica n. 20607 del 26/6/2022.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: La costruzione è antecedente al 1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'edificio nel suo complesso con giardino e pertinenze risulta oggetto di vincolo architettonico con decreto di vincolo del 2/8/2001 (cfr. la precisazione sotto riportata). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. Non è mai stata richiesta l'abitabilità né per la singola unità immobiliare che per l'intero edificio.

L'analisi dei progetti presentati relativi all'edificio presenta piccole difformità dallo stato dei luoghi, in particolare sulle altezze interni di alcuni vani. Risulta quindi necessaria

pratica in sanatoria per la conformità e per la richiesta di abitabilità. Risulta necessaria anche una pratica di Accertamento di Conformità della Sicurezza Strutturale.

Non risulta presentata denuncia degli interventi strutturali relativi alla nuova struttura di copertura e della soletta del sottotetto.

Nel terreno di pertinenza l'appartamento condivide con gli altri appartamenti dell'edificio il passaggio sotterraneo e il vano ascensore (ancora da ultimare) che collega il terreno di pertinenza alla sottostante rimessa di Via Orlando 19R, all'interno della quale sono presenti i box ed i posti auto asserviti agli appartamenti di cui infra. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non si rilevano servitù sul bene pignorato. Con riferimento al PUC, l'immobile ricade in zona AC-US Ambito di Conservazione dell'impianto urbano storico.

**Bene 12:** piena ed intera proprietà del posto auto – identificato con il n. 43 - asservito all'appartamento interno 1 (sub bene 11) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto con atto a rogito Notaio Risso di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 44, Cat. C6, classe 5, Rendita catastale € 111,55, consistenza 22 mq.

Confini: a ovest con la corsia di manovra, a nord con il sub 45, a est con Via Orlando e a sud con il sub 43.

**Bene 13:** piena ed intera proprietà del box – identificato con il n. 48 - asservito all'appartamento interno 1 (sub bene 11) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto con atto a rogito Notaio Risso di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 50, Cat. C6, classe 8, Rendita catastale € 137,38, consistenza 14 mq.

Confini: a ovest con intercapedine e terrapieno, a nord con il sub 49, a est con corsia di manovra e a sud con il box sub 51.

**Bene 14:** piena ed intera proprietà del box – identificato con il n. 49 - asservito all'appartamento interno 1 (sub bene 11) ex Legge 122/1989, come da vincolo imposto

con atto a rogito Notaio Risso di Genova trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Genova in data 16/4/2004 nn. 19483/9821, sito nella autorimessa di Via Orlando 19R, collegato al cortile di pertinenza tramite un tunnel e un vano ascensore al momento non ancora installato.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 961, Sub 51, Cat. C6, classe 8, Rendita catastale € 137,38, consistenza 14 mq.

Confini: a ovest con intercapedine e terrapieno, a nord con il sub 50, a est con corsia di manovra e a sud con il box sub 52.

**Bene 15:** proprietà superficiaria del terreno posto al di sopra dell'autorimessa con accesso da Via Orlando 19R – 21R.. Il terreno è pianeggiante e tenuto a prato e risulta raggiungibile dal piano -1 dell'immobile. Con riferimento al PUC, dal certificato di destinazione urbanistica, il terreno risulta quasi interamente in AC-VU e in minima parte in AC-IU.

Lo stesso deve consentire l'accesso alla centrale termica condominiale ed è bene comune agli appartamenti posti in vendita.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 960, Sub 1, Cat. F1, consistenza 438 mq.

Confini: a est con Via Orlando, a sud con mapp. 1180 e a ovest con mapp. 960, e sub 2.

**Bene 16:** proprietà del locale adibito a centrale termica a servizio degli immobili abitativi.

Dati catastali: censito all'N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 1049, Sub 7, Cat. C2, classe 2, Rendita catastale € 28,41, consistenza 10 mq.

Il bene risulta adibito a centrale elettrica e non ha un reale valore commerciale.

Nella vendita del compendio immobiliare sopra descritto, è compreso il bene comune non censibile, censito all'NCEU del Comune di Genova alla Sez. GEB, F. 73, Mapp. 976, sub. 11.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

## PRECISAZIONI

• il lotto unico di cui sopra è assoggettato alla disciplina di cui al D. Lgs. 22/1/2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio). L'effettivo passaggio della proprietà sarà dunque subordinato alla condizione sospensiva del mancato esercizio, da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e

degli altri enti legittimati, del diritto di prelazione di cui agli artt. 59, 60, 61 e 62 del D. Lgs. 42/2004 nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere nel termine di 30 giorni a denunciare il decreto di trasferimento al competente Soprintendente del luogo dove si trova il bene. La denuncia dell'atto che trasferisce la proprietà deve contenere i dati e le indicazioni di cui al c. 4 del citato art. 59;

- in relazione alla liquidazione delle imposte sul trasferimento in oggetto, si precisa che la cessione è soggetta all'applicazione dell'IVA.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Tutto quanto sopra come meglio descritto nei seguenti atti predisposti dal CTU, Ing. Emanuele Rossi: perizia in data 14/6/2022, precisazioni in data 14/6/2022, note in data 16/1/2024, adeguamento valori in data 13/5/2024. Quanto sopra si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

\*\*\* \*\*\* \*\*\*

Custode Giudiziario: Sovemo Srl – Istituto Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 cpc – con sede in Genova, C.so Europa 139, tel. 010/5299253, fax 010/5299252 – [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it).

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Il professionista delegato, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della vendita telematica sincrona mista;
- che conseguentemente gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- che coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparendo innanzi al delegato alla vendita, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica, mentre

**AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni sopra descritti in unico lotto e fissa la vendita per **il giorno 11 Marzo 2026 alle ore 16.00** nell'aula n. 46 posta al III piano del Palazzo di Giustizia di Genova, Via Portoria 1 al **prezzo base d'asta di € 8.452.103,30** (euro ottomilioniquattrocinquantaduemilacentotre/30).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad **€ 6.339.077,48** (euro seimilioni trecentotrentanove mila settantasette/48 - **offerta minima**), come da condizioni sotto riportate.

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide, si procederà con la gara fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto.

La misura minima del rialzo è pari ad **€ 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 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 dell'art. 570 cpc ss, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

## SI SEGNALA CHE

La gara si svolgerà, come sopra indicato, nelle forme dell'asta sincrona mista presso l'aula 46 sita al III piano del Palazzo di Giustizia di Genova, in Piazza Portoria 1, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano

una diversa ubicazione della sala di gara, 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](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto preciso onere dei Partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il delegato, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)).

Genova, 2 Dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Andrea Lenzo

## REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

### **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dal debitore e da tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta di acquisto, dal lunedì al venerdì previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Andrea Lenzo, in Genova, Salita San Matteo 23/7, tel. 010/252321 – 010/565324, entro le ore 12:00 di DUE giorni feriali precedenti l'udienza fissata per la vendita, e quindi entro le ore 12 di lunedì 9 Marzo 2026, pena l'inefficacia dell'offerta medesima. L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere la lingua italiana.

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

### **COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena

di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente-, del nome del Professionista delegato e della data della vendita. Nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale).

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

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
2. le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti.

Nel caso in cui gli offerenti non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (la cui delega potrà essere sottoscritta anche con firma digitale ed inoltrata a mezzo posta elettronica certificata).

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

**Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.**

3. il numero del lotto ed i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

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

5. il termine di pagamento del prezzo e delle 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 pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e

verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;

7. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

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

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

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

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a "Procedura esecutiva 174/2020 R.E.", 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 professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.  
**Il giorno 11 Marzo 2026 alle ore 16.00**, presso l'aula 46 posta al III piano del Palazzo di Giustizia in Genova, Piazza Portoria 1, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base di ciascun lotto come indicato nel presente avviso, e, comunque pari o superiori al prezzo indicato come offerta minima per ciascun lotto (prezzo base ridotto di un quarto), presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali precedenti l'udienza fissata per la vendita, con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le ore 12 di lunedì 9 Marzo 2026, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto ai rispettivi prezzi base di vendita, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base per ciascun lotto, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, come indicati per ciascun lotto, l'offerta è accolta salvo che:

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

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

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

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente che

verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Il termine NON GODE della sospensione feriale

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene;
- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

□ L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231";

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

□ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

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

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

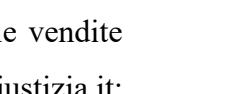
Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

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

\* \* \* \* \*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

 Le visite dell'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile per maggiori informazioni contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo SRL – quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it)).

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

### **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 precedenti l'udienza fissata per la vendita (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le ore 12 di lunedì 9 Marzo 2026) mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “Manuale utente”. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l’inserimento dell’offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l’utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L’utente prosegue con l’inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell’offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni.

In particolare, l’utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell’art. 12 D.M. 32/2015. Il presentatore dell’offerta potrà quindi proseguire con l’inserimento dell’offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l’offerta che genererà l’hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l’offerta per l’invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

## **COSA DEVE CONTENERE L’OFFERTA**

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

1. l’indicazione esplicita che l’offerta presentata è irrevocabile;

2. Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare anche copia del documento identificativo e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'offerente e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti; dovrà essere allegata copia della procura speciale notarile a favore del soggetto che opera a nome e per conto degli altri.

In tutti gli altri casi non è, invece, richiesta la formalizzazione dell'incarico ricevuto dal presentatore.

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc; nel caso di

aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

**Fatto salvo quando sopra, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

**L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra indicato.**

3. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

4. il numero del lotto ed i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

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

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

7. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015);

8. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

10. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE** Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso Banca Popolare di Sondrio Spa, intestato a "Procedura esecutiva 174/2020 R.E." al seguente IBAN **IT 53 K 05696 01400 0000 06013x92**, con la seguente causale: CAUZIONE PROC. ES. 174/2020", con l'indicazione di un "nome di fantasia".

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 deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una email al gestore della pubblicità all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call center al numero 058620141 dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo allo stesso con le 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 professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche maggiorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

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

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

**Il giorno 11 Marzo 2026 alle ore 16.00**, presso l'aula 46 posta al III piano del Palazzo di Giustizia in Genova, Piazza Portoria 1, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base di ciascun lotto come indicato nel presente avviso, e, comunque pari o superiori al prezzo indicato come offerta minima per ciascun lotto (prezzo base ridotto di un quarto), presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali precedenti l'udienza fissata per la vendita, con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le ore 12 di lunedì 9 Marzo 2026, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto ai rispettivi prezzi base di vendita, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base per ciascun lotto, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, come indicati per ciascun lotto, l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanze di assegnazione,
- il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

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

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

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

Il termine **NON GODE** della sospensione feriale

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal professionista delegato alla vendita: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice;

## ULTERIORI INFORMAZIONI:

□ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

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

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

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

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

□ Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

□ 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.

□ L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231";

□ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non

è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti,

spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

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

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

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

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

\* \* \* \* \*

### PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile per maggiori informazioni contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo SRL – quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it)).

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

Genova, 2 Dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Andrea Lenzo