



TRIBUNALE DI GENOVA

G.E. Dott.ssa Chiara Monteleone
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. n. 205/2023
(secondo tentativo)

Il Giudice dell'esecuzione ha delegato le operazioni di vendita al professionista dott. Walter Pernthaler con studio in Genova, Via Ilva 4/2, disponendo di procedersi alle operazioni di vendita telematica sincrona mista del compendio pignorato composto da tre lotti come appresso descritto.

* * * * *

Descrizione dell'immobile:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Genova - Cornigliano, vico San Gaetano civ. 4 interno 2 piano primo confinante a nord, Vico San Gaetano, a sud con appartamento interno 1 e vano scale, ad ovest ed a est con distacco. Superficie netta 86,00 mq superficie lorda mq 115,00 altezza 3,20 m. L'appartamento si suddivide in un ampio locale di ingresso adibito a soggiorno su cui aprono una camera matrimoniale, due camere singole e un disimpegno. Dal disimpegno si accede al bagno, dotato di box doccia, WC, bidet e lavabo e alla cucina. Dalla cucina si accede ad una stanza adibita ora a dispensa che è dotata di una finestra e ha le dimensioni di una camera singola. La planimetria catastale è stata presentata il 23/12/1939; la configurazione interna differisce dalla rappresentazione planimetrica per il locale bagno, di superficie più ampia e per la costruzione di una tramezza che divide il locale bagno dalla attuale dispensa. L'immobile espone prevalentemente a nord - ovest e, nonostante sia un primo piano, risulta abbastanza luminoso. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato e piastrelle di ceramica, in buone condizioni. Le tramezze interne sono finite ad intonaco e tinta, quelle di bagno e cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. Complessivamente sono in buone condizioni. I serramenti sono in alluminio con doppio vetro, gli oscuranti persiane alla genovese in PVC, le porte interne in legno tamburato, la porta d'ingresso è blindata. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi con calderina alimentata a gas metano. L'immobile complessivamente, si presenta in buono stato.

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e verrà liberato con spese a carico della procedura successivamente all'aggiudicazione e previa richiesta dell'aggiudicatario.

Custode giudiziario: So.Ve.Mo SRL – quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c. – con sede in Corso Europa 139 Genova tel 010.52.99.253 FAX 010.52.99.252 - www.sovemo.com - visitegenova@sovemo.com. Le visite dell'immobile dovranno essere obbligatoriamente prenotate sul sito www.pvp.giustizia.it – n. inserzione 4423896.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma del C.T.U. Arch. Paola Bazzani che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Guglielmo Giovanni cat. F scadente 28/08/2034 codice identificativo 07202440382.

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 formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita,
- ☒ che 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,

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno mercoledì 22 ottobre 2025 alle ore 14:00 presso il Tribunale di Genova aula 46 3° piano come segue:

- prezzo base d'asta di **€ 59.574,02 (cinquantanovemilacinquecentosettantaquattro/02)**

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 a

- offerta minima **€ 44.680,52 (quarantaquattromilaseicentottanta/52)**
(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.

Data e ora vendita:

Mercoledì 22 ottobre 2025 alle ore 14:00

Termine ultimo per presentare le offerte:

Lunedì 20 ottobre 2025 ore 12:00

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 **60 secondi**.

La misura minima del rilancio è pari ad **€ 1.000,00 (mille/00)**

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, saranno ammessi solo rilanci pari o multipli della misura minima del rilancio.

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 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.

ASTE GIUDIZIARIE® SI SEGNALE CHE

- La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso l'aula 46 sita al 3° piano del Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1.
- La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto implica la previa e consapevole accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico allo 010.860.99.23) entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro lunedì **22 ottobre 2025**) precedenti l'udienza fissata per la vendita.

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

Potranno essere presenti nell'aula delle offerte, salvo insindacabile decisione del delegato alla vendita, solo gli offerenti indicati nell'offerta.

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 numero della procedura e del lotto per cui si intende partecipare, del nome del Professionista delegato e della data e dell'ora della vendita. Nella busta dovrà essere inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto e del codice fiscale dell'offerente firmatario dell'offerta.)

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

L'offerta in marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare e contenere:

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), 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 camerale** 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 per ciascun offerente ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci in gara 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 (avvocato) munito di procura speciale dallo stesso autenticata.

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

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

3. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
5. il termine di pagamento del prezzo e delle 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; in caso di aggiudicazione dovrà acquisire un codice fiscale italiano e comunicarlo al delegato
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 se già presente;
10. 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;
11. all'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato al "Tribunale di Genova – RGE 205/2023", 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.

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.

- ☐ Il giorno **22 ottobre 2025**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute;
- ☐ 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.

OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a

- € 44.680,52 (quarantaquattromilaseicentoottanta/52)
(prezzo base ridotto di un quarto)

presentate entro le ore 12,00 due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **20 ottobre 2025**) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato o un suo delegato annoterà sulla busta tra gli altri dati anche la data e l'ora di consegna dell'offerta.

Copia della busta compilata verrà consegnata al presentatore per ricevuta;

OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita sopra indicato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o non contenenti le indicazioni e gli allegati sopra riportati.

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 e quindi entro lunedì **20 ottobre 2025**) precedenti l'udienza fissata per la vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero 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.
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) se l'offerta è presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotta copia del **certificato camerale** 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;
 - d) 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;
 - e) se l'offerta è presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti (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.
- f) 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.

3. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
4. i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a periodo feriale.
7. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; l'offerente può indicare quale domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.
Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015). In caso di aggiudicazione dovrà comunque procurarsi un codice fiscale italiano e comunicarlo al delegato;
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 e sul quale verrà restituita la cauzione, al netto delle spese bancarie, in caso di non aggiudicazione;
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 se già esistente;
12. **l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra indicato ed allegare all'offerta sia il file xml sia il file pdf comprovante il pagamento pena la non ammissione dell'offerta.**

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente telematico, 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 della Banca Banco di Desio e della Brianza le cui coordinate sono: IBAN "IT55 A 03440 01400 0000 0040 3900", con la seguente causale: CAUZIONE RGE n 205/2023 Trib. di Genova 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 nei termini indicati 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.

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 **60 secondi**. 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'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 situazione di off line dell'offerente telematico all'ora fissata per l'udienza non preclude l'inizio delle operazioni di vendita. Il delegato alla vendita prima di iniziare la gara cercherà comunque di contattare l'offerente telematico off line ai recapiti indicati nell'offerta per verificare il motivo della mancata connessione.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari il prima possibile, a cura del delegato con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro indicato nell'offerta telematica.

Il giorno 22 ottobre 2025 il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

OFFERTE VALIDE:

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a

- € 44.680,52 (quarantaquattromilaseicentoottanta/52)
- (prezzo base ridotto di un quarto)

presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro lunedì 20 ottobre 2025) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ai prezzi minimi sopra indicati, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o mancanti della prova del bollo secondo le modalità sopra indicate o mancanti anche di solo uno degli allegati sopra indicati.

* * * * *

GARA ED AGGIUDICAZIONE

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a

- € 59.574,02

la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra

- € 44.680,52 ed € 59.574,02

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

Il giorno fissato per la vendita gli offerenti sono 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

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 salvo eventuale importo inferiore e più preciso comunicato dal delegato alla vendita; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario in sede di riparto o previa autorizzazione del Giudice.

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 SUCCESSIVA VENDITA.

* * * * *

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- ☐ In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- ☐ non potranno essere prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso dopo la conclusione della gara in cui il bene è aggiudicato;
- ☐ il termine per il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese, sarà comunque, quello indicato nell'offerta presentata, e comunque, **non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- ☐ unitamente al fondo spese l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene;
- ☐ 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.

* * * * *

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico unitamente ai suoi allegati mediante le modalità indicate dal Giudice dell'Esecuzione al momento del conferimento della delega.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Genova, 18 luglio 2025

Il delegato alla vendita

Dott. Walter Pernthaler





OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

(ai sensi dell'art. 571 c.p.c.)

Il/la sottoscritto/a _____

nato/a a _____

il _____

codice fiscale _____

residente a _____

in _____ n. civ _____

cell. _____ email _____

stato civile _____

in regime di _____

dei beni _____

con _____

nato/a a _____

il _____

codice fiscale _____

CHIEDE

di partecipare alla vendita dei beni di cui alla procedura indicata in epigrafe che si espleterà il giorno
__22/10/2025__ alle ore 14:00 presso il Tribunale di Genova, piano 3°, aula 46

OFFRE

la somma di

€ _____ / _____ (_____ / _____)

per l'acquisto dell'immobile sito in Genova, vico San Gaetano civ 4 int 2 oggetto della procedura esecutiva
RGE 205/2023 del Tribunale di Genova

a tal fine deposita unitamente alla presente istanza:

- Copia fotostatica del proprio documento d'identità e del proprio codice fiscale;
- Assegno circolare NT n. _____ della Banca _____ intestato
a "PROC. ESEC. N. 205/2023 Tribunale di Genova" a titolo di deposito cauzionale provvisorio
pari a € _____ come indicato nell'avviso di vendita;

DICHIARA

- di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'Arch. Paola Bazzani e dell'avviso di vendita datato
18/07/2025;
- di essere a conoscenza che la presente asta si svolgerà mediante la modalità della Vendita Sincrona Mista
e che il gestore della vendita telematica è www.fallcoaste.it;
- allega copia fotostatica dell'assegno allegato a titolo di deposito cauzionale;

Genova, li _____

In fede

(firma leggibile)