

RICCARDO BARLARO
Dottore Commercialista
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sc ds
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89
e.mail: riccardo.barlaro@gmail.com

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 383/2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Dott. Riccardo Barlaro con studio in Genova (GE), via Ippolito d'Aste 3/11 sc. ds.,

DISPONENDO

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 01/04/2025 ex artt. 569 e 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 569 e seguenti c.p.c.;
- visto l'elaborato integrativo redatto dall'esperto perito Arch. Valeria Lelli in data 1° settembre 2025 e la successive note di precisazione del 17 settembre 2025 e del 18 novembre 2025, allegati al presente avviso di vendita a cui si rinvia;
- visto che è andato deserto il primo tentativo di vendita esperito in data 5 dicembre 2025;
- viste le Disposizioni Organizzative del Tribunale di Genova ed in particolare la n. 16 del 6 agosto 2021, la n. 20 del 27 settembre 2021, le nn. 21 - 23 - 24 del 4 novembre 2021, la n. 8 del 9 aprile 2022, la n. 9 del 17 giugno 2022, la n. 12 del 17 ottobre 2022, la n. 12 dell'11 maggio 2023 e la n. 15 del 29 agosto 2023;

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto, dando applicazione dell'art. 41 D.Lvo 385/93.

* * * * *

Descrizione del compendio immobiliareLOTTO UNICO:

I beni oggetto di pignoramento, che costituiscono il lotto unico in vendita, sono i seguenti:

• Bene N° 1

Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento ubicato nel Comune di Genova (GE), in Via Romagna, edificio 51, interno 13, piano 4, vani 4, della superficie lorda catastale di 65 mq., costituito da ingresso con annesso soggiorno ed angolo cottura, disimpegno,

camera e bagno, oltre a una bella balconata con ampia vista. L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina situata nel quartiere di San Teodoro, in zona a carattere esclusivamente residenziale, ai piedi della collina di Granarolo. La fermata AMT più vicina è la Bologna 5/Lugo, servita dalla linea 32, in funzione da Piazza Caricamento a Largo San Francesco da Paola.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,64 mq	58,79 mq	1	58,79 mq	2,86 m	4
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,3	0,72 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	14,48 mq	14,48 mq	0,3	4,34 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,85 mq		

Dati catastali

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE) come segue: Sez. GEC, Foglio 10, Particella 911, Sub. 37, Categoria A/3, Classe 3, Cons. 4 vani, Superficie catastale 65 mq, Rendita € 568,10, Piano quarto.

Confini

L'appartamento confina:

- a Nord: altra U.I.U.
- a Est: altra U.I.U. e vano scale
- a Sud: altra U.I.U.
- a Ovest: via Romagna
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: altra U.I.U.

• **Bene N° 2**

Piena proprietà per la quota 1/1 di posto auto scoperto ubicato nel Comune di Genova (GE), in Via Romagna, piano T, n. 8, della superficie lorda catastale di 9 mq.

Dati catastali

L'unità immobiliare (posto auto 8) è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE) come segue: Sez. GEC, Foglio 10, Particella 424, Sub. 3, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 4, Cons. 9 mq, Superficie catastale 9 mq, Rendita € 47,88, Piano terra.

Confini

Il posto auto n.8 confina:

- a Nord: posto auto 7
- a Est: area di transito
- a Sud: posto auto 7

- a Ovest: distacco
- sopra: cielo
- sotto: terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di possesso dei beni

Sulla base delle informazioni disponibili il compendio immobiliare risulta occupato, senza titolo, dalla coniuge dell'esecutato.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno cancellate a cura della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione (ipoteche, pignoramenti. Non possono essere cancellati gli atti di provenienza, le domande giudiziali e i sequestri).

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si rinvia a quanto esposto a pag. 11 e ss. dell'elaborato peritale. Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Al riguardo si richiama che il CTU, a pag. 11-12, ha riportato che: *"ad oggi non sono ancora stati deliberati ma sono in corso di valutazione i preventivi per il rifacimento delle facciate; ... ad oggi non risultano pendenze. La quota annuale di amministrazione ordinaria ammonta a €. 2.000,00 circa; ... il posto auto di proprietà dell'esecutato non fa parte del condominio di via Romagna 49-51, ma fa parte della Comunione Strada Privata via Romagna. I millesimi di proprietà del posto auto dell'esecutato sono 3,78 su un totale di 965,34. Le spese annuali ammontano a €. 25,00 circa. Per questo posto auto risultano da versare, ad oggi, €. 126,36 che corrispondono al saldo es. 2023 (€ 100,83) e preventivo es. 2024 (€. 25,53). In tempi successivi alla redazione della perizia originaria sono stati deliberati lavori straordinari per il ripristino dei posti auto (cfr. all. O - P), per un importo complessivo, interamente a carico dell'acquirente, pari ad € 9.384,38".* Le spese straordinarie per il ripristino dei posti auto, come evidenziato dal CTU, sono state conteggiate a diminuzione del valore di stima immobiliare considerato che *"le stesse, pur indispensabili ... non ne migliorano la fruizione"*.

Con esplicito riferimento ai lavori di rifacimento facciate il CTU:

- con nota del 17/9/2025 ha precisato che sulla base dei preventivi forniti dall'Amministrazione del Condominio successivamente al deposito della perizia *"... considerato che l'immobile ha 32/1000 se ne evince facilmente che la spesa in capo allo stesso varierà da € 3.000,00 ad 10.000 a seconda delle scelte dell'Assemblea"*;
- con successiva nota del 18/11/2025 ha ulteriormente precisato che l'Assemblea ha deliberato in merito e che *"il corrispettivo in capo all'immobile oggetto di procedura è pari ad € 8.302,86, comunque all'interno della forbice di cui avevo anticipato (tra i € 3.000,00 e i € 10.000,00)"*.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Si rinvia a quanto indicato a pag. 11 e ss. dell'elaborato peritale. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. Il CTU, in particolare, ha evidenziato che *"il civico 51 di via Romagna è stato costruito con progetto 600/1959 ed è stato dichiarato agibile con provvedimento 21513/1959 (cfr. allegato H). L'interno 13, oggetto della presente procedura è stato ristrutturato in accordo alla CILA 2686/2012 (cfr. scheda allegato G)"*.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Certificazione energetica

L'appartamento (Bene N° 1) risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. 072025709, predisposto in data 10/01/2025 e con validità fino al 10/01/2035. Indice Prestazione Energetica Globale 67,2704 KWh/mq annuo, classe energetica E.

Il posto auto (Bene N° 2), categoria catastale C/6, non risulta essere assoggettato ad obbligo di certificazione energetica.

* * * * *

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto Arch. Valeria Lelli, pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul "*portale delle vendite pubbliche*" del Ministero della Giustizia e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.casa.it e www.immobiliare.it, che l'offerente ha l'onere di consultare e a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

* * * * *

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, provvedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- 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 www.astetelematiche.it, mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita.

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del LOTTO UNICO costituito dai beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **25 marzo 2026**, alle ore **14,00**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46, al **PREZZO BASE D'ASTA di Euro 78.000,00**.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta - **OFFERTA MINIMA pari ad Euro 58.500,00** (come da condizioni sotto riportate).

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal 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 (dicasi 1) minuto**.

La misura minima di ciascun rilancio è pari a euro 1.000,00. Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario dei beni di cui al Lotto Unico sopra descritto.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio in Genova (GE), via Ippolito d'Aste 3/11 sc. ds., fatto salvo quanto previsto per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.
- che Il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.
- che, non essendo ad oggi possibile escludere recrudescenze dell'emergenza sanitaria, resta ferma la possibilità che il Presidente della Sezione e/o i singoli giudici dell'esecuzione introducano ulteriori limitazioni e/o diverse modalità per lo svolgimento della gara.
- che la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "**sincrona mista**" nella suddetta sala d'aste, a meno che nel frattempo non intervengano altri provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della gara; ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova 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).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

▪ **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 **entro le ore 12,00 di DUE giorni feriali** (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **23/03/2026**) **precedenti l'udienza fissata per la vendita, previo appuntamento telefonico al n. 010/562281.**

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

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

▪ **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 Euro 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 andranno intestati gli immobili, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Precisazioni.

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 codice fiscale.

b. 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.

e. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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).

g. 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. I dati identificativi dei beni immobili (lotto) 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.

■ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare o vaglia postale non trasferibile**, intestato al "***Tribunale di Genova - RGE 383/2024***" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA

Il giorno **25 marzo 2026**, alle ore **14,00** presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si rinvia alla disposizione organizzativa n. 24/2021 avente ad oggetto le "*regole integrative per accesso alla sala delle aste*".

Si precisa che:

a. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

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

c. È richiamato il punto 2. lett. e) sopra esposto per il caso di offerta formulata da più persone congiuntamente

■ **OFFERTE VALIDE**: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque **pari o superiori ad Euro 58.500,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) antecedenti la gara, con cauzioni pari o superiore

al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente 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 ad Euro 58.500,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto), 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 ad **Euro 78.000,00** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 58.500,00** (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$) ed **Euro 78.000,00**, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando 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 (la misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00) e il lotto unico 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 sui medesimi immobili oggetto della vendita.

Si precisa inoltre che:

1. Il termine **NON** gode della sospensione feriale.
2. **Il termine non è prorogabile.**
3. **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:

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

b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

c. L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali, nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e **nel medesimo termine del saldo prezzo.**

d. L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento dei beni (una parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale) nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e **nel medesimo termine del saldo prezzo.**

e. Nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita, si farà riferimento al minor termine indicato dall'offerente.

f. Qualora l'aggiudicatario non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista Delegato riferirà al GE per gli opportuni provvedimenti del caso.

g. 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.

h. 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"*.

i. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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.

j. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che **saranno cancellate a cura e spese della Procedura.**

k. Gli immobili vengono venduti liberi. Se occupati 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.

l. 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.

m. 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.;

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

* * * * *

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>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario SOVEMO S.r.l. – Istituto di Vendite Giudiziarie del Tribunale di Genova**, con sede a Genova (GE), Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - www.sovemo.com o www.ivggenova.it - e-mail immobiliare@sovemo.com; visitegenova@sovemo.com).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 di DUE giorni feriali** (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **23/03/2026**) **precedenti l'udienza fissata per la vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

▪ 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 per legge non ammessi alla vendita.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al modulo web "offerta telematica" predisposto dal Ministero della Giustizia e presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale <http://pvp.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

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 dei beni immobili (lotto unico).

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

L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita (e quindi inferiore ad **Euro 58.500,00**), se manca della cauzione o se la cauzione è presente in misura inferiore rispetto al 10% del prezzo offerto.

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

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

▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

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

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
2. Le complete generalità dell'offerente: 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 andranno intestati gli immobili, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Precisazioni.

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. 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.

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. 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.

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

g. 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. I dati identificativi dei beni immobili (lotto unico) per i quali 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 sospensione 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).

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; in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, la

specifica indicazione che il bonifico è realizzato con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments).

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 DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.383/2024 R.G. E.", IBAN: **IT 11 D 05696 01400 000006477X71**, con la seguente causale: "Versamento deposito cauzionale PROC. ES. IMM. RGE 383/2024".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, si considereranno validamente compiuti **solo** i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments), a condizione che gli stessi risultino visibili sul conto della Procedura entro le ore 8,00 del giorno fissato per la gara.

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 potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

▪ ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 oppure al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

▪ PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

COME PARTECIPARE ALLA GARA.

Il giorno **25 marzo 2026**, alle ore **14,00**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute in via telematica. Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art 579 c.p.c.. 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 persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa inoltre che:

- a. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.
- b. 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.
- c. È richiamato il punto 2. lett. e) sopra esposto per il caso di pluralità di offerenti.

▪ **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque **pari o superiori ad Euro 58.500,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) antecedenti la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente 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 ad Euro 58.500,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto), 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 ad **Euro 78.000,00** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 58.500,00** (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$) ed **Euro 78.000,00**, l'offerta è accolta salvo che:

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

▪ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** In caso di pluralità di offerte 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 (la misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00). 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 (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario dei beni. 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 sui medesimi immobili oggetto della vendita.

Si precisa inoltre che:

4. Il termine **NON** gode della sospensione feriale.
5. **Il termine non è prorogabile.**
6. **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:

- a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- b. **Non saranno prese in considerazione** offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- c. L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali, nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e **nel medesimo termine del saldo prezzo.**
- d. L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento dei beni (una parte del compenso del Professionista Delegato, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale) nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e **nel medesimo termine del saldo prezzo.**
- e. Nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita, si farà riferimento al minor termine indicato dall'offerente.

f. Qualora l'aggiudicatario non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Professionista Delegato riferirà al GE per gli opportuni provvedimenti del caso;

g. 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;

h. 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”*.

i. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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.

j. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che **saranno cancellate a cura e spese della Procedura.**

k. Gli immobili vengono venduti liberi. Se occupati 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 centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.

L'offerente potrà già nel testo dell'offerta 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.

l. 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.

m. 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.;

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

* * * * *

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>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario SOVEMO S.r.l. – Istituto di Vendite Giudiziarie del Tribunale di Genova**, con sede a Genova (GE), Corso Europa 139, al numero 010/52.99.253 o via mail all'indirizzo visitegenova@sovemo.com.

Genova, 21 gennaio 2026.

Il professionista delegato
Dott. Riccardo Barlaro

