

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione esecuzioni

Procedimento R.G. 525/2024

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

vista l'ordinanza in data 10 giugno 2025 con la quale il Giudice del Tribunale civile di Genova, Dott.ssa Tabacchi Cristina, lo ha delegato al compimento delle operazioni di vendita di cui agli artt. 570 e segg. C.P.C., nella procedura in epigrafe, lo scrivente

AVVISA

che il giorno **7 ottobre 2025, alle ore 14,30**, presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria 1 - aula 46, si darà luogo alla vendita telematica dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Diritto di piena proprietà su immobile sito in

In **Comune di Carasco** – Via Montanaro Disma 162 a, edificio 1, box B11, piano S1

Box con accesso da rampa frontistante Via Piani (strada perpendicolare a Via Montanaro Disma) in buone condizioni di manutenzione, con chiusura di porta basculante, larghezza 3,80 mt, altezza minima 2,49 e max. 2,84.

Il compendio risulta rappresentato come segue all'Agenzia del territorio, catasto dei fabbricati:

Sezione Foglio:6, Mappale: 1426, Sub: 25, Cat.: C/6; Classe: 2; mq. 25;
Rendita: Euro 47,51;

Situazione urbanistica e catastale:

sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Stato dei beni: I beni risultano liberi.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito:

Prezzo base : € 39.340,00 (Euro trentanovemila trecentoquaranta//00)

Offerta minima: € 29.505,00 (Euro ventinovemila cinquecentocinque//00)

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **in modalità telematica**, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <http://pst.giustizia.it>;

oppure

- **in modalità cartacea**, come meglio descritto nel presente avviso, **presso il delegato** Dott. Mario Alessio, Via di Santa Zita 1C/17 Genova (010 542851).

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al delegato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

offerente telematico: bonifico bancario (con causale Procedura esecutiva immobiliare 52/2023–lotto unico) sul conto corrente intestato a Proc. Es. Imm. 525/2024 R.G.A.C. – coordinate bancarie IT 25 Q 05696 01401 000004136X66), da effettuarsi in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 12 di due giorni lavorativi precedenti l'udienza di vendita** (perciò entro il giorno 5 ottobre 2025, alle ore 12,00). **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito, nella data prevista, delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a "Proc. Es. Imm. N. 525/2024 R.G.A.C."

Il deposito dell'offerta sia cartacea che telematica dovrà avvenire entro due giorni lavorativi antecedenti l'udienza di vendita (perciò entro il giorno 5 ottobre 2025, alle ore 12,00).

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - o presentatore;
 - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso l'aula n. 46 del Tribunale di Genova.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso l'aula n. 46 del Tribunale di Genova.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilancio: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 500,00 (cinquecento); in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il delegato **procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità prezzo offerto e cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge ed oneri accessori a carico dell'aggiudicatario come da legge.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), inclusi gli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che verranno quantificati e comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) sul c/c della procedura o a mezzo di assegno circolare, sempre intestato alla procedura.

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'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali agevolazioni, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- fanno carico all'acquirente, ai sensi dell'art. 63, 2° comma disp. att. Cod. Civ., eventuali spese di amministrazione insolute, maturate nell'anno dell'aggiudicazione e nell'anno precedente.
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28

febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale (dell'Arch. Bellino Raffaella) e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Genova.

Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Le visite del compendio immobiliare possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>; resta possibile, comunque, contattare direttamente il Custode Giudiziario: SOVEMO S.r.l. con sede in C.so Europa 139 Genova, E-mail immobiliare@sovemo.com o visitegenova@sovemo.com, per visitare il compendio.

Eventuali ulteriori chiarimenti in merito alle modalità di vendita potranno essere richiesti al delegato: Dott. Mario Alessio -Genova tel. 010-542851; Alessimar@tiscali.it

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Genova, lì 14.07.2024

Il Delegato