



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile – Esecuzione Immobiliare R.E. n° 526/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

A PARTECIPAZIONE MISTA

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 16 luglio 2025, ha delegato le operazioni di vendita al professionista Avv. Giuseppe Giachero (C.F.: GCHGPP65L21D969F, Posta Elettronica Certificata: giuseppe.giachero@ordineavvgenova.it, Fax: 0108698572), disponendo procedersi alla vendita dell'immobile come di seguito descritto.

LOTTO UNICO:

quota di 1000/1000 della piena proprietà dell'appartamento, situato nel Comune di Genova (GE), Via Canevari civico 29 interno 10, posto al piano secondo, composto da: ingresso, sala, cucina, due camere, corridoio, un bagno, un ripostiglio, e un balcone.

DATI CATASTALI: censito a Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE), con i seguenti dati: sezione GEC, foglio 41 mappale 433, sub. 24, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, R. C. €. 1.193,02=.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dall'esecutato.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Michela Ravera, 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 risulta munito dell'attestato di certificazione energetica n. APE 22053



rilasciato il 14/05/2025 allegato alla relazione di stima cui si rimanda.

Il Professionista Delegato, premesso che:

- il Giudice dell'esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzioni sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica;

AVVISA

che il Giudice dell'esecuzione ha ordinato la vendita dei beni sopra descritti, e

FISSA

la vendita per il giorno **25 febbraio 2026, alle ore 15.00**, presso il **Palazzo di Giustizia di Genova, Piazza Portoria 1, piano 3 - aula 46**, al

PREZZO BASE di € 104.448,04=

(centoquattromilaquattrocentoquarantotto/04)

Saranno, comunque, ritenute valide, al fine della partecipazione alla gara, offerte non inferiori ad un quarto del prezzo base d'asta (come da condizioni sotto riportate) e, quindi, non inferiori al

PREZZO MINIMO di € 78.336,03=

(settantottomilatrecentotrentasei/03)

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online, e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di uno/due minuti.

La misura minima del rialzo è pari ad € 2.000,00=.

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 online 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 tutta l'attività, che a norma degli artt. 570 cpc e ss. debbono essere compiuti in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

SI SEGNALE CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita aula n. 46 sita al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova-Piazza Portoria 1, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (ad es. presso lo Studio del Delegato o in altra aula attrezzata) ovvero diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

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

Sarà, pertanto, preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito 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 SECONDA LA MODALITA'

CARTACEA CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà presentare la propria offerta, presso lo Studio del Delegato, Avv. Giuseppe Giachero, entro le ore 12.00, del 23 febbraio 2026, previo appuntamento telefonico al n° 0105954851.

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

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

COME PRESENTARE L'OFFERTA

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa ed in bollo da € 16,00=, 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, il Professionista Delegato provvederà ad annotare sulla busta, previa identificazione di chi presenta l'offerta, il nome di chi effettua materialmente il deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la 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.

Si raccomanda agli offerenti di intervenire all'apertura delle buste.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

L'offerta, **in marca da bollo da Euro 16,00=**, dovrà contenere:

- a) L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
 - b) Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.
- Se l'offerente è 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.
 - Se l'offerta è presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico, e dovrà essere accompagnata da un certificato

di iscrizione alla Camera di Commercio e dai documenti attestanti i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto che potrà impegnare la società, firmatario dell'offerta.

- Se l'offerente è coniugato ed 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 coniuge, tramite l'offerente, presenti dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

- 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 e 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 (documento di identità e codice fiscale) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti.

Nel caso in cui gli offerenti non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (la cui delega dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed

inoltrata a mezzo posta elettronica certificata).

- L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c., 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 presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto. Che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di esclusione;
- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte, che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'intervenuta aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto e non prorogabile);
- g) 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 inoltrare all'offerente verranno effettuate presso lo studio del Delegato;
- h) 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;

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

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

- L'offerente, già nel testo dell'offerta, potrà richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c. (in quanto applicabile), valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.
- All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a "Esecuzione Immobiliare R.G. n° 526/2024"**, di importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica;
- **Si avvisa, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., che 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

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve

parlare e comprendere correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun presente decide di partecipare alla gara.

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

- Il giorno 25 febbraio 2026 alle ore 15.00, presso il Palazzo di Giustizia di Genova, Piazza Portoria 1, piano 3 - aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 78.336,03= (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 il 23 febbraio 2026) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il Delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita (e quindi ad € 78.336,03=), 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 € 104.448,04= la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 104.448,04= e € 78.336,03=, l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanze di assegnazione,
- il Delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E., 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 della offerta più alta pervenuta. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, o in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- In caso di 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 SI ASSEGNAZIONE:** l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena la 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 di 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:** le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa

autorizzazione del Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti al trasferimento del bene nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del compenso del Professionista Delegato;
- il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'aggiudicatario, che intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.
- l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art.585 c.p.c. secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni previste 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel *"Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015"* (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it). 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all' art. 13 del D.M. 22.01.08 n. 37, né potrà essere risolta 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 la vendita, non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese della procedura. 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 del bene vengano posti in essere a cura del custode ed spese della procedura (e, quindi, non proprie) in attuazione del relativo

ordine emesso dal giudice dell'esecuzione contestualmente al decreto di trasferimento, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà, già nel testo dell'offerta, espressamente esonerare il custode oppure richiedere nei di lui confronti l'applicazione delle su accennate disposizioni sulla liberazione previste dal nuovo art. 560 c.p.c., a valere per il caso di aggiudicazione in suo favore.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il Delegato provvederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle Entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.
- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.
- Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni, contattare il Custode giudiziario: So.Ve.Mo. S.r.l., quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 0105299253 – visitegenova@sovemo.com).

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività a norma degli art. 570 cpc e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice,

sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 23 febbraio 2026) precedenti l'udienza fissata per la vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta presentata è irrevocabile

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque tranne il 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 <https://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel *"Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*.

L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it oppure attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sullo stesso Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche. 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 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. 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 d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati (tra cui copia della contabile del versamento della cauzione) dovrà, infatti, essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; se 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 contenete l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente e conservate dal portale 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:

- a) L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
- b) Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.
 - Se l'offerente è minorenni, 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.
 - Se l'offerta è presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dai documenti attestanti i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto che potrà impegnare la società, firmatario dell'offerta.
 - Se l'offerente è coniugato ed 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 coniuge, tramite l'offerente, presenti dichiarazione di

cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

- 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 e 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 (documento di identità e codice fiscale) di tutti gli offerenti; Dovrà essere allegata copia della procura speciale notarile a favore del soggetto che opera a nome e per conto degli altri.

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

- L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c., 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.

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

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto. Che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di esclusione;
- f) il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte, che, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'intervenuta aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto e non prorogabile);
- g) 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 inoltrare all'offerente verranno effettuate presso lo studio del Delegato;
- h) 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. 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 di rilevamento (art.12 comma 2 d.m.32/2025).
- i) L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- j) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l) L'indirizzo della casella di posta certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato energetico.

Versamento cauzione:

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Una volta effettuata la registrazione, l'offerente dovrà versare anticipatamente la cauzione (nonché il bollo digitale di € 16,00=, come di seguito precisato), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: **Esecuzione Immobiliare R.G. n° 526/2024** con il seguente IBAN: IT36I0326801402052143667040.

Il bonifico, con causale: *"Esecuzione Immobiliare R.G. n° 526/2024 versamento cauzione"*.

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo e sia, quindi, visibile sul conto corrente intestato alla Procedura almeno il giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita telematica.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenete l'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo digitale 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 tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione*

dell'offerta telematica".

- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 117 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARÀ CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA.

ASSISTENZA: a supporto tecnico, durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Numero verde ad addebito ripartito: 848582031;
- Telefono "staff vendite": 0586095310.

I recapiti sopra elencati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.

UDIENZA DI DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it. Si consiglia di effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Gli ammessi alla gara riceveranno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo di offerta e al recapito telefonico indicato, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con 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 davanti 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 e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che ci siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

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

- La cauzione sarà restituita a cura del Delegato – **al netto degli eventuali oneri bancari** - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.
- Il giorno 25 febbraio 2026 alle ore 15.00, presso il Palazzo di Giustizia di Genova, Piazza Portoria 1, piano 3 - aula 46, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 78.336,03= (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 il 23 febbraio 2026)

antecedenti la gara, con cauzione pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il Delegato annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita (e quindi ad € 78.336,03=), 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 € 104.448,04= la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 104.448,04= e € 78.336,03=, l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanze di assegnazione,
- il Delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E., 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 a gara sulla base della offerta più alta pervenuta. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, o in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

- In caso di 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 SI ASSEGNAZIONE:** l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena la 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 di 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:** le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI

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

giorni dalla data di aggiudicazione;

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

- L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art.585 c.p.c. secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni previste 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel *"Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015"* (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it). 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all' art. 13 del D.M. 22.01.08 n. 37, né potrà essere risolta 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 la vendita, non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese della procedura. 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 del bene vengano posti in essere a cura del custode ed spese della procedura (e, quindi, non proprie) in attuazione del relativo ordine emesso dal giudice dell'esecuzione contestualmente al decreto di trasferimento, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. L'offerente potrà, già nel testo dell'offerta, espressamente esonerare il custode oppure richiedere nei di lui confronti l'applicazione delle su accennate disposizioni sulla liberazione previste dal nuovo art. 560 c.p.c., a valere per il caso di aggiudicazione in suo favore.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il Delegato provvederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle Entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.

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

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

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, per maggiori informazioni, contattare il Custode giudiziario: So.Ve.Mo S.r.l., quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 0105299253 – visitegenova@sovemo.com).

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

PUBBLICITA' LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti/pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP);
2. Inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della vendita sul sito www.astegiudiziarie.it e sugli altri siti designati nell'ordinanza di nomina del Delegato a cura del Delegato stesso ed a spese del creditore procedente;
3. Pubblicazione, per estratto, sui quotidiani eventualmente designati nell'ordinanza di nomina del Delegato, nell'ultima data di pubblicazione disponibile che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, a cura del Delegato ed a spese del creditore procedente.

Il Tribunale non si avvale di mediatori, nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite -previo appuntamento telefonico al n° 0105954851- presso lo Studio dello stesso Professionista Delegato dal lunedì al venerdì, dalle ore 15,00 alle ore 18,00.

Genova, lì 27 novembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Giachero