

OLGA RUSSO
Dottore Commercialista
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd
16121 GENOVA
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89
e.mail: olga.russo@studiobenzi.com
pec: olga.russo@pec.commercialisti.it



Liquidazione Controllata RG. n. 24/2025

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta, dott.ssa Olga Russo, nella sua qualità di Liquidatore nella Procedura di Liquidazione Controllata - RG 24/2025, dichiarata aperta dal Tribunale di Genova con sentenza n. 82/2025 notificata l'11 aprile 2025

- Visto il ricorso ex art. 268 CCII depositato in data 31 marzo 2025 dal Ricorrente;
- Vista la sentenza del Tribunale di Genova n. 82/2025 notificata l'11 aprile 2025 sopra richiamata;
- Vista l'atto del Giudice Delegato di direttive al liquidatore dell'11/04/2025;
- Tenuto conto che la proprietà dell'immobile di cui di seguito è al 50% nella Procedura ed al 50% di soggetto terzo estraneo alla presente procedura;
- Vista l'autorizzazione al liquidatore, solo **per la presente vendita e non quindi per tentativi di vendita successivi**, da parte del soggetto terzo estraneo alla presente procedura e proprietario della quota del 50% dell'immobile¹,

INFORMA

che nella data e nel luogo sottoindicato avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto da eseguirsi secondo la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA con eventuale gara tra gli offerenti del bene immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO:

Quota del 100% dell'unità immobiliare sita al piano terra di una palazzina a destinazione residenziale, contraddistinta dal civico numero 1 di via Andrea Prasio, nel quartiere di Sampierdarena.

¹ Si precisa che l'autorizzazione del soggetto terzo è subordinata al fatto che, in caso di vendita, qualora il debito ipotecario della Banca non sia completamente soddisfatto, la Banca libererà il soggetto terzo proprietario del 50% per l'eventuale debito residuo non soddisfatto: tale condizione "sine qua non" deve verificarsi, con le modalità più opportune (a mezzo scambio corrispondenza tra gli interessati, accordo o altro), prima della data fissata per la vendita.

L'appartamento è così costituito: dal portone si accede ad un vano ingresso a lato del quale è stata ricavata la cucina, da tale vano si accede da una parte all'antibagno comunicante con il bagno, mentre dall'altra parte si accede ad un ampio soggiorno sul quale hanno l'affaccio le due camere da letto.

Dati catastali:

L'immobile in oggetto è contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Comune di Genova (D969R), Sezione SAM, Foglio 41, Particella 317, Subalterno 15, categoria A/4 di Classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita € 397,67 superficie catastale mq. 67,00.

Confini:

L'immobile confina:

- a Nord con distacco su vico privato condominiale;
- a Sud confina con interno 9 e con distacco condominiale;
- a Est con altro distacco condominiale;
- a Ovest con il vano scala condominiale e con appartamento interno 11.

Stato di occupazione dei beni:

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla figlia senza titolo e quindi non opponibile alla Procedura.

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

Saranno cancellate a cura e spese della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) gravanti **sulla quota del 50% del bene immobile posto in vendita** nel rispetto delle vigenti norme di legge.

Saranno cancellate a cura e spese dell'Aggiudicatario tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) gravanti **sulla quota del 50% del bene immobile non oggetto della presente Procedura** fermo restando la soddisfazione del creditore ipotecario nei limiti del 50% del suo credito sulla quota di tale immobile non caduto nella Procedura. Di tale pagamento è esplicitamente incaricato il Liquidatore dott.ssa Russo che incasserà, pertanto, l'intero prezzo versato dall'aggiudicatario e che provvederà al pagamento del creditore ipotecario secondo le norme di legge.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:

Si rinvia a quanto indicato nella relazione del CTU, architetto Bruno Contu, allegata al presente avviso di vendita e che ne costituisce parte integrante.

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:

Indice Prestazione Energetica Globale 212.1387 kWh/mq anno classe energetica F, attestato di certificazione n° 07202543040, redatto dal tecnico abilitato Chiesa Ricotti

Filippo in data 29/09/2025 avente validità fino al 29/09/2035, allegato al presente avviso a cui si rimanda.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia redatta dal CTU Arch. Bruno Contu pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale, si ribadisce, 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 sul bene e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

* * * * *

Si precisa inoltre che:

- gli offerenti potranno, a loro scelta, provvedere a presentare offerte e cauzione in modalità cartacea o in modalità telematica, secondo i termini e le modalità di seguito descritte;
- 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 di persona innanzi al Liquidatore;

AVVISA

Che il bene immobile sopra descritto verrà posto in vendita il giorno **16 dicembre 2025**, alle ore **15,00**, presso **lo studio del Liquidatore in Genova, via Ippolito D'Aste 3/11 sc.d**, al prezzo base d'asta di **Euro 54.600,00** (cinquantaquattromilaseicento/00), oltre relativi oneri di legge, con **OFFERTA MINIMA di Euro 40.950,00**.

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 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 liquidatore a tutti gli offerenti on line ed a quelli presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista una volta conclusa l'apertura delle buste.

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 on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' CARTACEA **CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

▪ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

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 dell'immobile.

▪ COME PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato presso lo studio del Liquidatore. 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 Liquidatore e della data della vendita. Nella stessa busta dovrà essere già inserita la 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 aggiornata a non più di dieci giorni dalla data della vendita), recapito telefonico, indirizzo e-mail, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del

documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

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

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

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

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

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

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

3. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
5. Il termine di pagamento del prezzo dovrà avvenire **entro il 30 dicembre 2025** mai prorogabile, **data entro cui deve comunque essere stipulato l'atto di compravendita presso il notaio Paolo Lizza di Genova;**
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 liquidatore; 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; in mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta. Dovrà essere allegata anche 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. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

8. 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.

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

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

▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato alla **"LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 24/2025"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE POTRÀ 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 comprendere e parlare 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 altro presente decide di partecipare alla gara.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

- Il giorno **16 dicembre 2025** presso lo studio del Liquidatore in Genova, Via Ippolito D'Aste 3/11 sc. d, alle **ore 15,00** si procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.
- È richiamato il punto 2 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 di vendita e comunque pari o superiori ad **Euro 40.950,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali antecedenti la gara (con esclusione del sabato e quindi entro il **12/12/2025**) con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*"). Il Liquidatore annoterà data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

▪ **OFFERTE INEFFICACI:** Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suddetto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita (e quindi ad **Euro 40.950,00**) o prive di cauzione o con cauzione di importo 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 54.600,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 40.950,00** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **Euro 54.600,00** l'offerta sarà accolta.

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

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, entro il 30 dicembre 2025 (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta), 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 della Procedura intestato a "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 24/2025", codice Iban: IT73Y0875301400000001800321, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato, **e comunque prima della stipula dell'atto notarile.**

Il termine non è prorogabile.

Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro i termini sopra indicati. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payments), il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura, entro la scadenza del suddetto termine.

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 versare le imposte e i relativi oneri di legge nel medesimo termine del saldo prezzo.
- d. Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Liquidatore riferirà al GD per gli opportuni provvedimenti del caso relativamente alla quota della Procedura.
- e. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, quelli da sostenere per la liberazione dell'immobile e/o altre autorizzazioni e/o per eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti all'immobile trasferito, 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 di prezzo.
- f. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della Procedura **solo ed esclusivamente per la quota del 50% della Procedura. Per la restante quota si richiama quanto sopra indicato a pag. 2.**
- g. La vendita dell'immobile si perfezionerà solo con **atto notarile presso il Notaio Paolo Lizza in Genova entro il 30 dicembre 2025 a spese dell'aggiudicatario.**
- h. **Ogni onere fiscale e non** derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (da considerarsi ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione), ivi inclusi quelli eventualmente da sostenere per la liberazione dell'immobile e/o per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti all'immobile trasferito e/o per l'eventuale messa a norma degli impianti e/o oneri notarili.
- i. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.
- j. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate contattando il Liquidatore, dott.ssa Olga Russo, con studio in Genova, via Ippolito D'Aste 3/11 sc. dx, tel. 010 / 56 22 81.

SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 di DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita** (e quindi entro il 12/12/2025) mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.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, PREDISPOSIZIONE ED INVIO.**

- Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il **pagamento del bollo digitale** e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore

al decimo del prezzo da lui offerto (vedi paragrafo “*deposito del versamento cauzionale*”). Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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.

▪ 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 aggiornata a non più di dieci giorni dalla data della vendita), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l’immobile, l’eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. I dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

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

6. Il termine di pagamento del prezzo dovrà avvenire **entro il 30 dicembre 2025** mai prorogabile, **data entro cui deve comunque essere stipulato l'atto di compravendita presso il notaio Paolo Lizza di Genova.**

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 liquidatore; 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare: l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario** sul conto le cui coordinate sono: **"LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 24/2025", codice Iban: IT73Y0875301400000001800321, con la seguente causale: Versamento cauzione L.C. 24/2025"**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

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

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente 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.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Liquidatore. 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 Liquidatore 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 del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

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

Si precisa che:

- 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.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari il prima possibile, **al netto degli eventuali oneri bancari**, con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.
- Il giorno **16 dicembre 2025** presso lo studio del Liquidatore in Genova, Via Ippolito D'Aste 3/11 sc. d, alle **ore 15,00** si procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute (sia cartacee che telematiche).

▪ **OFFERTE VALIDE**: Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e comunque pari o superiori ad **Euro 40.950,00** (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 e **quindi entro il 12/12/2025**) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*").

▪ **OFFERTE INEFFICACI**: Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suddetto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita (e quindi ad **Euro 40.950,00**) o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto (si rinvia alle precedenti indicazioni).

▪ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**: Se l'unica offerta è pari o superiore ad **Euro 54.600,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 40.950,00** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **Euro 54.600,00** l'offerta sarà accolta salvo che:

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

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

In caso di più offerte valide il Liquidatore procederà sempre e comunque all'aggiudicazione del bene all'offerta migliore come sopra determinata, salvo il caso in cui non si raggiunga il prezzo base in presenza di istanza di assegnazione (art. 573 comma 2 cpc).

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, entro il 30 dicembre 2025 (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta), 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 della Procedura intestato a "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 24/2025", codice Iban: IT73Y0875301400000001800321, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato, **e comunque prima della stipula dell'atto notarile di compravendita.**

Il termine non è prorogabile.

Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro i termini sopra indicati. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments), il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura, entro la scadenza del suddetto termine.

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 versare le imposte e i relativi oneri di legge nel medesimo termine del saldo prezzo.
- d. Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Liquidatore riferirà al GD per gli opportuni provvedimenti del caso per la quota dell'immobile di cui alla procedura.
- e. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, quelli da sostenere per la liberazione dell'immobile e/o altre autorizzazioni e/o per eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti all'immobile trasferito, 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 di prezzo.

f. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della Procedura **solo ed esclusivamente per la quota del 50% della Procedura. Per la restante quota si richiama quanto sopra indicato a pag. 2.**

g. La vendita dell'immobile si perfezionerà solo con **atto notarile presso il Notaio Paolo Lizza in Genova entro il 30 dicembre 2025 a spese dell'aggiudicatario.**

h. **Ogni onere fiscale e non** derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (da considerarsi ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione), ivi inclusi quelli eventualmente da sostenere per la liberazione dell'immobile e/o per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti all'immobile trasferito e/o per l'eventuale messa a norma degli impianti e/o oneri notarili.

i. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate contattando il Liquidatore, dott.ssa Olga Russo, con studio in Genova, via Ippolito D'Aste 3/11 sc. dx, tel. 010 / 56 22 81.

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

Genova, 14 ottobre 2025

Il Liquidatore
Dott.ssa Olga Russo