



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Sezione VII Procedure Concorsuali**

Liquidazione Controllata [REDACTED]

R.G. n. 33/2024

**I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

Il Liquidatore Giudiziale, Dott. Alessandro Baronti, dottore commercialista con studio in Lavagna (GE), Corso Risorgimento 4, tel. 0185/694802 – 347/2581616, indirizzo e-mail a.baronti@studiobaronti.com, PEC alessandro.baronti@pec.studiobaronti.com

**PREMESSO**

- che con sentenza n. 122/2024 del 18/07/2024, integrata con decreto del 25/07/2024, il Tribunale di Genova ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED];
- che con la medesima sentenza è stato nominato Giudice Delegato la Dott.ssa Chiara Monteleone ed è stato confermato liquidatore il sottoscritto Dott. Alessandro Baronti;
- che con provvedimento del 23/10/2024 il Giudice Delegato ha approvato il programma di liquidazione depositato dal liquidatore in data 14/10/2024;
- che con decreto del 18/03/2026 il Giudice Delegato ha autorizzato la nomina di So.Ve.Mo. s.r.l. (con sede operativa in Genova, C.F. e P.IVA 01425900204) quale custode giudiziario degli immobili oggetto della presente vendita;
- che si intende procedere a vendita senza incanto con modalità sincrona mista;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

**AVVISA**

Che nella Sala di Udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria 1), aula 46 piano III, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.falloaste.it](http://www.falloaste.it) procederà alla vendita in modalità sincrona mista senza incanto, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNO IN COMUNE DI GENOVA**

**Piena proprietà** di appartamento sito in Genova, Via Currò n. 12, interno 7, piano 3.

**Dati catastali:** Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sez. Urb. SAM, Foglio 43, Particella 287, Subalterno 10, Zona censuaria 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale Euro 340,86.

**Dati di superficie:** Totale: 99 mq (escluse aree scoperte: 99 mq).

**Descrizione:** L'unità immobiliare si compone di: vano di ingresso e disimpegno, due camere verso via Currò da un lato, e dall'altro cucina con ripostiglio, altra camera e servizi igienici. Privo di balconi, con ascensore. Complessivamente in buone condizioni.

**Confini:** da nord in senso orario: interno 8 A, vano scale, interno 8, muri perimetrali, cavedio aperto, proprietà di terzi.

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile risulta attualmente nella disponibilità del debitore. La liberazione sarà effettuata a cura e spese della procedura a seguito trasferimento del bene.

**REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO UNO:** Nell'atto di acquisto del 15/05/2002 Numero di repertorio 28929 il venditore ha dichiarato che l'edificazione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Lo stato dei luoghi è conforme all'elaborato planimetrico catastale, ad eccezione di una tramezza nel vano di ingresso che non comporta modificazione dei dati di classamento. 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.

#### FISSA

**DATA E ORA DI VENDITA LOTTO UNO:** 08 luglio 2026 ore 13.00

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE LOTTO UNO:** 06 luglio 2026 ore 12:00

**PREZZO BASE LOTTO UNO:** € 79.000,00 (SETTANTANOVEMILA/00)

**OFFERTA MINIMA LOTTO UNO:** € 59.250,00 (CINQUANTANOVEMILADUECENTOCINQUANTA/00)

**Non saranno ritenute valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.**

**Rilancio minimo di gara LOTTO UNO:** € 2.000,00 (duemila/00)

\*\*\*

#### LOTTO DUE IN COMUNE DI GENOVA

**Diritto di superficie** su magazzino sito in Genova, Via Albisola n. 85-87, piano 2.

**Dati catastali:** Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione SAMPIERDARENA, Sez. Urb. BOL, Foglio 14, Particella 677, Subalterno 58 e Subalterno 59 (graffati), Zona censuaria 4, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 570 mq, Rendita catastale Euro 3.385,37.

**Dati di superficie:** Totale: 598 mq.

**Descrizione:** Magazzino sito in via Albisola località "Borzoli", nel complesso edilizio ad uso artigianale ed industriale sito in Genova Bolzaneto (P.I.P. della Valpolcevera zone di intervento 4 e 5 denominate Biacca e Carrettini). Precisamente, nell'edificio Carrettini, in porzione del piano secondo, distinta con i n.ri civici 85 ed 87 di via Albisola, con annesso un tratto del terrazzo di copertura del piano sottostante, antistante l'unità, avente accesso carrabile dalla strada comune. L'immobile presenta una pianta rettangolare (dimensioni approssimative pari a m 22,00 x 26,00 m) ed è dotato di n. 2 portali di accesso carrabile.

**Confini:** da nord in senso orario: locale civico 89 di via Albisola, distacco di accesso, locale civ. 83 di via Albisola, Via Albisola.

**Diritto di superficie:** L'immobile è costruito in regime di diritto di superficie costituito a favore di [REDACTED] [REDACTED] " per la durata di anni novantanove (scadenza anno 2080), sulle aree site in Genova Bolzaneto, comprese nelle zone di intervento 4 e 5 (La Biacca e Carrettini) nel piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) della Valpolcevera. Alla scadenza della concessione l'immobile diverrà automaticamente di proprietà del Comune di Genova, senza pagamento di indennità alcuna.

**Proprietà dell'area:** [REDACTED]

**STATO DI POSSESSO LOTTO 2:** l'immobile risulta attualmente nella disponibilità del debitore. La liberazione sarà effettuata a cura e spese della procedura a seguito trasferimento del bene.

**REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 2:** Il complesso è stato realizzato in base ed in conformità alle concessioni edilizie n. 161 del 09/02/1982, n. 1092 del 21/09/1983 e provvedimento n. 281 del 30/08/1985. Con provvedimento n. 451 del 27/03/1986 il Comune di Genova ha autorizzato l'agibilità del complesso. Con provvedimento n. 664 del 02/09/2003 il Comune di Genova ha rilasciato permesso in sanatoria per mantenimento soppalco. **ATTENZIONE:** l'ampliamento del soppalco rispetto alla superficie oggetto della sanatoria (circa 230 mq) è da considerarsi privo di titolo e come tale dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario, non essendo possibile la sanatoria per tutta la superficie occupata. Gli oneri per la rimozione e smaltimento della porzione di soppalco abusivo sono stimati in Euro 16.000,00. 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.

**ONERI CONDOMINIALI LOTTO 2:** L'immobile ricade nel "CONDOMINIO DEL COMPLESSO ARTIGIANALE IN VALPOLCEVERA VIA DEGLI ARTIGIANI VIA ALBISSOLA VIA CAMPOLIGURE" L'unità contribuisce al bilancio in ragione di 12,5 millesimi di tabella proprietà ed altre quote per altre spese, per un onere complessivo euro 3.199,00 nel riparto preventivo esercizio 2025/2026. Il Condominio vanta un credito, da riparto consuntivo 2024/2025 di euro 10.098,00 (diecimilanovantotto/00) che sarà a carico dell'aggiudicatario. È stato deliberato ed appaltato intervento di adeguamento impianto di videosorveglianza che pesa sull'unità stimata per euro 882,06.

**FISSA**

**DATA E ORA DI VENDITA LOTTO DUE:** 08 luglio 2026 ore 13.30

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE LOTTO DUE:** 06 luglio 2026 ore 12:00

**PREZZO BASE LOTTO DUE:** € 324.000,00 (TRECENTOVENTIQUATTROMILA/00)

**OFFERTA MINIMA LOTTO DUE:** € 243.000,00 (DUECENTOQUARANTATREMILA/00)

**Non saranno ritenute valide offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.**

**Rilancio minimo di gara LOTTO DUE:** € 5.000,00 (cinquemila/00)

\*\*\*

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Dott. Francesco Sarchi, che si intendono parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per quanto attiene l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto della vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione, reperibili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); si fa espresso rinvio alle relazioni di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Con decreto del 18/03/2026 il Giudice Delegato ha autorizzato la nomina di So.Ve.Mo. s.r.l. quale Custode giudiziario: So.Ve.Mo SRL- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) - [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it) e-mail - [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com).

**Il compenso del custode, pari al 3% (tre per cento) del prezzo di aggiudicazione per ciascun lotto, sarà a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere versato in favore del Custode entro il termine per il versamento del saldo prezzo.**

**PER VISITARE GLI IMMOBILI**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode giudiziario: Soc. So.Ve.Mo SRL- quale Istituto di Vendite Giudiziarie con sede in Genova, Corso Europa 139 (tel. 010/5299253 – fax 010/5299252 - [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) o [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it) - e-mail [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com); [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com))

Le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e le forme pubblicitarie sono regolate dalle condizioni generali di vendita allegato al presente avviso.

Genova, 05 maggio 2026

Il Liquidatore Giudiziale Dott. Alessandro Baronti

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

### DETERMINA

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

#### 1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che le offerte possano essere formulate 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](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta";

oppure

- in modalità cartacea (in busta chiusa), come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del sottoscritto Liquidatore Giudiziale in Lavagna (GE), Corso Risorgimento 4.

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

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

##### REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ CARTACEA

##### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Alessandro Baronti in Lavagna (GE), Corso Risorgimento 4, entro le ore 12,00 di due giorni non festivi precedenti all'esperimento della vendita, previo appuntamento telefonico al numero 0185/694802 – 347/2581616.

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 Giudiziale (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 – il nome del Liquidatore Giudiziale e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale).

##### COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

L'offerta in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

- l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;

- Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.
- 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.

- i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta (LOTTO 1 o LOTTO 2);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a:  
 € 59.250,00 (cinquantanovemiladuecentocinquanta/00) per il LOTTO UNO e  
 € 243.000,00 (duecentoquarantatremila/00) per il LOTTO DUE
- a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
- nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del

permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;

- 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;
- gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del certificato energetico (ove disponibile).

All'offerta dovranno essere allegati:

- Assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Controllata Federico Angius", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'acquirente

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. cpc, 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.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c.

#### **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) 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 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 Liquidatore Giudiziale procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute nel giorno, all'ora e nel luogo sopra indicati.

\*\*\*

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 di due giorni non festivi precedenti all'esperimento della vendita 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>.

## REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. 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 all'offerta minima stabilita nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. 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.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica sul sito [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.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@falco.it](mailto:help@falco.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. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE e DEL FONDO SPESE

Ciascun offerente telematico, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** tramite bonifico bancario sul seguente c/c acceso presso Banca Sella intestato a: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI FEDERICO ANGIUS - IBAN IT55G0326831950052174255660 BIC (Codice Swift) SELBIT2BXXX, con la seguente causale: "versamento cauzione vendita del \*\_\*\_ Lotto n. \*\_ ".

Onde consentire il corretto accredito, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro due giorni precedenti l'udienza di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

L'offerente telematico dovrà inoltre 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 <https://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](https://pst.giustizia.it).

#### **INFORMAZIONI GENERALI**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione 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 (al netto degli eventuali oneri bancari).

Per l'offerente cartaceo, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante la restituzione degli assegni circolari non trasferibili allegati all'offerta, direttamente al termine delle operazioni di vendita.

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.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Qualora si renda inadempiente nel pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicazione sarà revocata e saranno trattenute all'aggiudicatario le somme versate a titolo di cauzione.

Si ricorda che 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 non trasferibile);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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: presentatore; soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.
- la dichiarazione di presa visione dell'integrale avviso di vendita e della perizia di stima.

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 sarà effettuato nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia – Piazza Portoria, 1 – Piano III – aula 46).

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore Giudiziale solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. Il Liquidatore Giudiziale utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute dal gestore della vendita telematica 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 la sede indicata nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), a partire dal prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a quanto indicato per ciascun lotto. 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).

La gara, che si svolge in modalità SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore Giudiziale 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.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore Giudiziale procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima sopra indicata, 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 al prezzo base pari a € 79.000,00 (per il Lotto 1) / € 324.000,00 (per il Lotto 2), la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra l'offerta minima e il prezzo base, l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanze di assegnazione,
- il Liquidatore Giudiziale non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ 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 e 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 all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

#### **4. Trasferimento del bene**

**Il trasferimento del Bene a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile, presso lo studio di un Notaio scelto da parte acquirente avente studio professionale ubicato nelle Province di Genova o Chiavari, con le spese relative al compenso a carico della parte acquirente.**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Oltre al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare:

- le imposte nella misura prevista dalla legge (I.V.A., imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, e quant'altro occorrente);
- il compenso del custode giudiziario So.Ve.Mo. s.r.l., pari al 3% (tre per cento) del prezzo di aggiudicazione;
- le spese e competenze notarili per l'atto di trasferimento;
- ogni altra spesa accessoria.

Tutti gli importi dovranno essere versati entro il termine per il versamento del saldo del prezzo.

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. In tale caso, il Liquidatore Giudiziale potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Liquidatore Giudiziale e del custode giudiziario, successivamente al decreto di trasferimento. 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.

#### **5. 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 gli immobili si trovano, come dettagliatamente descritto nelle perizie redatte dall'esperto stimatore della procedura 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 sugli immobili saranno cancellate tempestivamente dopo il decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità degli immobili venduti, 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 nelle perizie 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 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.
- Per il LOTTO 2: l'aggiudicatario si fa carico degli oneri per la rimozione e smaltimento della porzione di sopralco abusivo (stimati in Euro 16.000,00) e degli arretrati per spese condominiali risultanti dall'esercizio 2024/2025 (Euro 10.098,00), nonché delle spese condominiali correnti e future.
- 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 registro, imposte ipotecarie e catastali, costi di trascrizione, compenso del Notaio, compenso del custode giudiziario pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

#### **6. Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sugli immobili 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, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino 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, delle perizie di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione degli immobili è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano" 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.

#### **7. Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali 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.

#### **8. Pubblicazione e pubblicità**

Copia del presente avviso, e dell'ulteriori documentazione verrà pubblicata sui seguenti canali pubblicitari:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, approvazione del programma di liquidazione, delle perizie di stima con relativi allegati (planimetrie, documentazione fotografica) relative agli immobili su Portale delle Vendite Pubbliche oltre che sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03 e del Regolamento UE 679/2016 (GDPR).

Genova, 05 maggio 2026

Il Liquidatore Giudiziale

**Dott. Alessandro Baronti**