

**FEDERICO HARDONK**  
*Dottore Commercialista*  
**Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd**  
**16121 GENOVA**  
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89  
e.mail: [federico.hardonk@studiobenzi.com](mailto:federico.hardonk@studiobenzi.com)



Fall. n. 84/2019

TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione Fallimentare

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, dott. Federico Hardonk, curatore del Fallimento “*Iprams s.r.l.*”

- Visto il Programma di Liquidazione approvato il 20 gennaio u.s.;
- Vista la perizia redatta dall'arch. Alessandro Costa in data 11 maggio 2020, da intendersi come parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita;
- Ritenuta la necessità, avendone previamente informato gli Organi della Procedura, di provvedere alla fissazione di un primo tentativo di vendita del compendio immobiliare caduto nel Fallimento come appresso descritto.
- Visti gli artt. 105 e 107 L. Fall.;

### INFORMA

che nella data e nel luogo sotto indicato avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti del seguente bene immobile, da eseguirsi con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**.

### **LOTTO UNICO:**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile sito nel Comune di Genova in Corso Galliera civ. 20 int. 8 piano primo, di complessivi 86 m<sup>2</sup> catastali, libero.

**DATI CATASTALI:** Foglio 42, particella 218, sub 8, categoria A 2, classe 2, vani 5,5, rendita Euro 866,36, piano primo sotto strada.

### **CONFINI:**

a nord: con altra u.i. int. 9;  
ad est: con altra u.i. int. 7;  
a sud: con muri perimetrali su Via Cagliari;  
ad ovest: con muri perimetrali su Corso Galliera.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:** Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo quanto indicato a pagina 8 della perizia di stima.

**COFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE ED ALTRE INFORMAZIONI:**  
L'immobile non risulta soggetto ad alcun vincolo urbanistico. Dal raffronto dello stato attuale dei

locali rilevato dal perito incaricato e la planimetria depositata presso l'Agenda delle Entrate – sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati risultano lievi difformità relativamente ai quali si fa espresso rinvio alla perizia allegata al presente avviso di vendita.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 25.04.2020 con durata decennale.

Il tutto meglio descritto nella perizia sopra richiamata, redatte dall'arch. Alessandro Costa, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero e sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.genovaoggi.it](http://www.genovaoggi.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it) e [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) unitamente al presente avviso di vendita.

\* \* \* \* \*

Il Curatore, considerato:

- che il Giudice Delegato alla Procedura ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA da eseguirsi a cura del Curatore, con l'assistenza del gestore della vendita telematica;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, provvedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Curatore.

### AVVISA

- che la gara per la delibazione delle offerte è fissata per il giorno **16 dicembre 2020** presso il Tribunale di Genova, III Piano, aula 46, **alle ore 16,00**, al prezzo di **Euro 90.000,00**.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad Euro 67.500,00 (come da condizioni sotto riportate).

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali variazioni che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore 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 migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

## FATTA AVVERTENZA

- Il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.
  - Che, non essendo ad oggi possibile escludere recrudescenze dell'emergenza sanitaria, resta ferma la possibilità che il Presidente della Sezione e/o il singolo Giudice Delegato introducano ulteriori limitazioni e/o diverse modalità per lo svolgimento della gara.
  - Che la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "*sincrona mista*" presso l'apposita aula attrezzata al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno a quell'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano altri provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della gara (es.: presso lo studio del Curatore o altra aula attrezzata); ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).
  - Nel caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://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 o direttamente il Curatore, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.**

### REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

#### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

##### ▪ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA

##### **L'offerta presentata è irrevocabile.**

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne 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 Curatore entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, previo appuntamento.

##### ▪ COME PRESENTARE L'OFFERTA

Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** da depositare direttamente dall'interessato o da un suo delegato presso lo studio del Curatore (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 potrà anche essere persona diversa dall'offerente -, del nome del Curatore 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).

##### ▪ 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 (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e mail), l'indicazione del codice fiscale, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione

legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

#### Precisazioni.

a. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare (in tal caso occorre allegare anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo).

b. In caso di offerta presentata per nome e per conto di una Società o 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 ad una copia dei documenti del legale rappresentante oppure la procura notarile o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente. 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.

c. 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.

d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. Alla stessa dovranno essere allegati i documenti di identità di tutti gli offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente alla gara potranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile, con specifica autorizzazione a formulare eventuali offerte in aumento per conto di tutti gli offerenti.

e. 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. e 583 c.p.c. In caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

f. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della 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, che non potrà essere comunque superiore a 60 giorni e mai prorogabile.

6. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di 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 Curatore.

Nel caso in cui l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, 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 c. 2 DM 32 del 26.2.2015)

7. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e del relativo certificato energetico.
8. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

#### ▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile** o **vaglia postale**, intestato al "*Fallimento Iprams s.r.l. - R.F. 84/2019*" 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.

Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato per eccesso al secondo decimale (es. xxx,516 = xxx,52).

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE POTRA' ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' 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 del 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 2020**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle **ore 16,00**, il Curatore procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.
- È richiamato il punto 2. lett. d) sopra esposto per il caso di pluralità di offerenti.

#### ▪ OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e comunque pari o superiori ad **Euro 67.500,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*"). Il Curatore farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

#### ▪ 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 67.500,00**) 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 90.000,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 67.500,00** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **Euro 90.000,00** l'offerta sarà accolta salvo il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al GD 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.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 67.500,00, non si darà luogo alla vendita qualora il Curatore 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario dovrà provvedere entro un termine non superiore a **45 giorni** al versamento del **prezzo residuo** e dei relativi oneri, diritti e spese di vendita a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento Iprams s.r.l. – R.F. 84/2019*" o a mezzo di bonifico sul conto corrente della Procedura, IBAN: **IT 70 E 03332 01400 000000962571**. Entro il medesimo termine di **45 giorni** dovrà procedersi alla stipula del relativo atto notarile presso un Notaio, con studio ubicato nel comune di Genova, scelto a cura dell'aggiudicatario.

Si precisa inoltre che le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato. 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.

**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 l'imposta di registro/IVA i nel medesimo termine del saldo prezzo.
- d. Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Curatore riferirà al GD per gli opportuni provvedimenti del caso.
- e. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per l'atto notarile.
- f. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene immobile 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, ad esempio, quelli derivanti dall'adeguamento degli impianti e/o altre autorizzazioni e/o per eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti l'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 e non determinerà alcuna responsabilità in capo al Fallimento.

g. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti la cui cancellazione sarà comunque a cura 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 quello relativo al compenso del notaio che procederà alla redazione all'atto di trasferimento, alle volture dei contratti / subentro nelle autorizzazioni, alla regolarizzazione catastale del prefabbricato esterno (veranda/dehors) e alle formalità relative alla trascrizione del passaggio di proprietà degli immobili trasferiti presso i RR.II., oltre, come già sopra indicato, alla relativa cancellazione dei gravami.

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.

\* \* \* \* \*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE:**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate contattando il Curatore, dr. Federico Hardonk, con studio in Genova, via Ippolito D'Aste 3/11 sc. dx, tel. 010 / 56 22 81..

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.**

#### ▪ **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.

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

#### ▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta **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 (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e mail), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

#### Precisazioni.

- a. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare allegato in copia;
- b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o 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 ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente.
- c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia.
- d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. Alla stessa dovranno essere allegati i documenti di identità di tutti gli offerenti,



dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente alla gara (con le modalità di seguito riportate) potranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile, con specifica autorizzazione a formulare eventuali offerte in aumento per conto di tutti gli offerenti.

e. 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. e 583 c.p.c. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra già detto. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
6. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
7. Il saldo prezzo dovrà essere versato secondo le modalità di seguito indicate.
8. L'importo versato a titolo di cauzione;
9. 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 (istant payments);
10. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
11. 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;
12. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di 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 Curatore.

Nel caso in cui l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, 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 c. 2 DM 32 del 26.2.2015);

13. 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: IBAN: **IT 70 E 03332 01400 000000962571** con la seguente causale: "*Versamento cauzione Fallimento Iprams s.r.l. - R.F. 84/2019*". Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato per eccesso al secondo decimale (es. xxx,516 = xxx,52).

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 POTRA' ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

#### ▪ ASSISTENZA.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto: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](http://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 Curatore. 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 Curatore 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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

➤ La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari, al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo.

➤ Il giorno 16 dicembre 2020, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46 alle ore 15,30, il Curatore procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte 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 67.500,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

▪ 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 67.500,00**) 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 90.000,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 67.500,00** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **Euro 90.000,00** l'offerta sarà accolta salvo che il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al GD 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.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **Euro 67.500,00**, non si darà luogo alla vendita qualora il Curatore 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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** e non potrà prevedere importi con decimali.

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

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

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario dovrà provvedere entro un termine non superiore a **45 giorni** al versamento del **prezzo residuo** e dei relativi oneri, diritti e spese di vendita a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento Iprams s.r.l. – R.F. 84/2019*" o a mezzo di bonifico sul conto corrente della Procedura, IBAN: **IT 70 E 03332 01400 000000962571**. Entro il medesimo termine di **45 giorni** dovrà procedersi alla stipula del relativo atto notarile presso un Notaio, con studio ubicato nel comune di Genova, scelto a cura dell'aggiudicatario.

Si precisa inoltre che le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato. 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

## **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 l'eventuale imposta di registro/IVA nel medesimo termine del saldo prezzo.
- a. d. Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Curatore riferirà al GD per gli opportuni provvedimenti del caso.
- g. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- h. 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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- i. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti la cui cancellazione sarà comunque a cura e spese dell'aggiudicatario.
- b. j. Ogni onere fiscale e non derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (da considerarsi ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione), ivi inclusi quello relativo al compenso del notaio che procederà alla redazione all'atto notarile di trasferimento, all'eventuale regolarizzazione catastale e alle formalità relative alla trascrizione del passaggio di proprietà degli immobili trasferiti presso i RR.II., oltre, come già sopra indicato, alla relativa cancellazione dei gravami.
- k. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..

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

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate contattando il Curatore, dr. Federico Hardonk, 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, 8 ottobre 2020

Il Curatore  
Dott. Federico Hardonk