

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

Procedura R.F. 60/2018

**G.D. Dott. Chiara Monteleone**

**Curatore: Dott. Laura Benedettini**

**III AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

La sottoscritta, Dott. Laura Benedettini - Dottore Commercialista con studio in Genova, Via R. Ceccardi 2/11, telefono 010 589706, PEC [laura.benedettini@pec.it](mailto:laura.benedettini@pec.it) in qualità di Curatore del Fallimento in epigrafe

**AVVISA**

che il giorno **30.06.2021** alle **ore 15.00 (quindici/00)** presso lo studio del Curatore del Fallimento in Genova, via Roccatagliata Ceccardi 2/11, nonché sul portale telematico [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., degli immobili come di seguito descritto.

*La gara si svolgerà con l'adozione di tutte le misure precauzionali/ sanitarie all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).*

***Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il curatore, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.***

**La vendita è soggetta agli artt. 107 e 108 L.F.**

La descrizione degli immobili risale al momento della stesura della perizia estimativa redatta dall' Arch. Silvia Astarita in data 28.02.2019, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla quale si rimanda, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, difformità, vincoli a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita. La perizia è disponibile sul portale delle vendite pubbliche, nel fascicolo della Procedura depositato presso il Tribunale di Genova, nonché presso lo studio del Dott. Laura Benedettini- Via R. Ceccardi 2/11-16121 Genova.

**LOTTO 1**

A) Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti cespiti:

**Villa 4, box pertinenziale e spazio antistante il box della villa 4 (lotto n.1 della perizia)**

B) Piena proprietà per la quota di 1/5 dei seguenti cespiti:

**Aree comuni identificate dalle particelle numeri 402,403,404,405 (lotto n.3 della perizia)**

Tutti i cespiti sono siti in frazione Dani, nel Comune di Testico in provincia di Savona, raggiungibile in circa 30 minuti dall'uscita dell'autostrada di Andora

La villa 4 è censita al N.C.E.U. al foglio 23, particella 400, subalterno 1, categoria. A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 148, rendita € 605,57;

Il box pertinenziale è identificato al N.C.E.U. al foglio 23, particella 390, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, superficie catastale mq 24, rendita € 66,45;

Lo spazio antistante il box della villa 4 è censito al foglio 23, particella 389, Uliveto, classe 1, superficie catastale mq 25, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,08.

Le aree comuni, di cui il presente lotto include 1/5 della proprietà, sono censite al Catasto dei Terreni, foglio 23, particelle 402,403,404,405.

La villa 4 confina a sud con la strada provinciale, a nord con la particella 403 strada condominiale, ad est con le particelle 404 posti auto condominiali, 401 villa 5 e 407 box villa 5, ad ovest con le particelle 402 posti auto condominiali e 362 altra proprietà.

La villa 4 è disposta su due piani, con tetto a falde, scala interna, terrazzo, patio e grande giardino antistante. Ha un'ottima esposizione con vista pregevole sulla valle. Al piano terra si trovano la sala, l'angolo cottura a vista, un bagno e un ripostiglio sottoscala. Al piano primo si trovano tre camere da letto, di cui una con terrazzo, e un bagno. Internamente la villa è rifinita solo al grezzo, mancano pavimenti, rivestimenti bagno e angolo cottura con necessaria rifinitura di alcune parti di cartongesso, intonaco e rasature. Sono presenti invece gli infissi bianchi in pvc doppio vetro, i controtelai delle porte interne e i piatti doccia. Da montare i sanitari e le porte interne.

Per accedere alla villa 4, sia pedonalmente che con l'auto, è necessario percorrere la strada, privata, raggiungendo l'area dei parcheggi scoperti comuni alle spalle delle ville 4 e 5. Tramite scala, con dislivello di circa 2,60 metri, si accede al giardino pertinenziale la villa 4.

Il box pertinenziale particella 390, subalterno 2, confina a sud con la particella 389, a nord con le particelle 387 e 388, ad est con la particella 390 altro subalterno e ad ovest con la particella 390 altro subalterno.

Il box pertinenziale si trova alle spalle della villa, fuori terra, è finito al grezzo, è dotato di serranda con apertura manuale. Davanti ad esso vi è un'area pertinenziale (particella 389) che permette la sosta di un'ulteriore auto.

Le aree comuni sono così composte:

Part. 402: porzione di strada destinata ai posti auto condominiali

Part. 403: strada condominiale che consente l'accesso sia veicolare che pedonale alle ville 2-3-4-5 del complesso

Part. 404: porzione di strada destinata ai posti auto condominiali

Part. 405: sede del serbatoio relativo alla fornitura del metano di cui usufruiscono tutte e 4 le ville.

Le coerenze delle aree comuni sono le seguenti:

Particella 402 confina a sud con la particella 400, a nord con le particelle 393-394, ad est con la numero 403, ad ovest con la particella 362;

Particella 403 confina a sud con le particelle 400, 404 e la strada provinciale, a nord con le particelle 387, 388, 389, 393, 399 e 405, ad est con le particelle 80, 82, 384, 406, a ovest con le particelle 393, 394, 402;

Particella 404 confina a sud con la particella 401, a nord e ad est con la particella 403 e ad ovest con la numero 400;

Particella 405 confina a sud con la particella 403, a nord e ad ovest con la numero 388, ad est con la particella 80.

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

La villa 4 ed il box pertinenziale, con relativo spazio antistante, sono liberi da persone e cose.

Le aree comuni sono già nella disponibilità e in uso dei proprietari di altre tre villette non facenti parte del presente avviso di vendita.

### **CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

La villa 4 risulta dotata di Attestazione di Prestazione Energetica n. 43850 a firma di Burgassi Mauro redatta in data 28/10/2013 con durata decennale.

La prestazione energetica globale dell'immobile risulta di classe **C**.

### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Il progetto edilizio originario è il n. 18/01/B del 29/09/2005. Si sono poi susseguiti diversi progetti e varianti. Le ville 4 e 5 hanno ottenuto l'agibilità così come certificato dal Comune di Andora. Lo stato attuale risulta conforme sia alla concessione nella sua variante sia alla planimetria catastale. Sussistono lievi difformità interne sanabili con pratica di un professionista. In relazione al box, non risulta né la fine lavori né il certificato di agibilità pur essendo stato effettuato il collaudo statico. Si rimanda comunque per il dettaglio alla perizia tecnica redatta dall'Arch. Silvia Astarita.

### **PREZZO BASE:**

**€ 136.384,00 (eurocentotrentaseimilatrecentoottantaquattro/00) oltre iva se e ove dovuta**

**Rilancio minimo € 3.000,00 (eurotre mila/00)**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

## **LOTTO 2**

A) Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti cespiti:

### **Villa 5 e box pertinenziale (lotto n. 2 della perizia)**

B) Piena proprietà per la quota di 1/5 dei seguenti cespiti:

### **Aree comuni identificate dalle particelle numeri 402,403,404,405 (lotto n.3 della perizia)**

Questi cespiti sono siti in frazione Dani, nel Comune di Testico in provincia di Savona, raggiungibile in circa 30 minuti dall'uscita dell'autostrada di Andora.

La villa 5 è censita al N.C.E.U. al foglio 23, particella 401, subalterno 1, categoria. A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 145, rendita € 605,57;

Il box pertinenziale è identificato al N.C.E.U. al foglio 23, particella 407, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 27, superficie catastale mq 35, rendita € 81,55;

Le aree comuni, di cui il lotto 2 include 1/5 della proprietà, sono censite al Catasto dei Terreni, foglio 23, particelle 402,403,404,405.

La villa 5 confina a sud con la strada provinciale, a nord con la particella 404 posti auto condominiali, ad est con la particella 403 strada condominiale, ad ovest con la particella 400 villa 4 e sotto con il mappale 407 box villa 5.

La villa 5 è disposta su due piani, con tetto a falde, scala interna, terrazzo, patio e grande giardino. Si trova adiacente alla strada comunale ma comunque sopraelevata rispetto ad essa. Ha un'ottima esposizione con vista pregevole sulla valle. Al piano terra si trovano la sala, l'angolo cottura a vista, un bagno e un ripostiglio sottoscala. Al piano primo si trovano tre camere da letto, di cui una con terrazzo, e un bagno. Internamente la villa è rifinita solo al grezzo, mancano pavimenti, rivestimenti bagno e angolo cottura con necessaria rifinitura di alcune parti di cartongesso, intonaco e rasature. Sono presenti invece gli infissi bianchi in pvc doppio vetro, i controtelai delle porte interne e i piatti doccia. Da montare i sanitari e le porte interne.

Il box pertinenziale particella 407 confina a sud con la strada provinciale, a nord e ad est con la particella 401 e ad ovest con la particella 400.

Il box pertinenziale è collocato sullo stesso lotto ma alla quota della strada provinciale; ha una parte antistante che consente la sosta di un'auto. A monte del box vi è una scaletta che conduce al giardino privato soprastante che circonda la villa. Si raggiunge il portoncino principale attraversando un piccolo porticato.

Le aree comuni sono così composte:

Part. 402: porzione di strada destinata ai posti auto condominiali

Part. 403: strada condominiale che consente l'accesso sia veicolare che pedonale alle ville 2-3-4-5 del complesso

Part. 404: porzione di strada destinata ai posti auto condominiali

Part. 405: sede del serbatoio relativo alla fornitura del metano di cui usufruiscono tutte e 4 le ville.

Le coerenze delle aree comuni sono le seguenti:

Particella 402 confina a sud con la particella 400, a nord con le particelle 393-394, ad est con la numero 403, ad ovest con la particella 362;

Particella 403 confina a sud con le particelle 400, 404 e la strada provinciale, a nord con le particelle 387, 388, 389, 393, 399 e 405, ad est con le particelle 80, 82, 384, 406, a ovest con le particelle 393, 394, 402;

Particella 404 confina a sud con la particella 401, a nord e ad est con la particella 403 e ad ovest con la numero 400;

Particella 405 confina a sud con la particella 403, a nord e ad ovest con la numero 388, ad est con la particella 80.

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

La villa 5 e il box pertinenziale sono liberi da persone e cose.

Le aree comuni sono già nella disponibilità e in uso dei proprietari di altre tre villette non facenti parte del presente avviso di vendita.

### **CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

La villa 5 risulta dotata di Attestazione di Prestazione Energetica n. 43849 a firma di Burgassi Mauro redatta in data 28/10/2013 con durata decennale.

La prestazione energetica globale dell'immobile risulta di classe **C**.

### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Il progetto edilizio originario è il n. 18/01/B del 29/09/2005. Si sono poi susseguiti diversi progetti e varianti. Le ville 4 e 5 hanno ottenuto l'agibilità così come certificato dal Comune di Andora. Lo stato attuale risulta conforme sia alla concessione nella sua variante sia alla planimetria catastale. Sussistono lievi difformità interne sanabili con pratica di un professionista. Si rimanda comunque per il dettaglio alla perizia tecnica redatta dall'Arch. Silvia Astarita.

### **PREZZO BASE:**

**€ 136.384,00 (eurocentotrentaseimilatrecentoottantaquattro/00) oltre iva se e ove dovuta**

**Rilancio minimo € 3.000,00 (eurotre mila/00)**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

Si comunica inoltre che:

- le disposizioni per la partecipazione alla vendita ed alla eventuale gara, secondo la modalità cartacea o telematica, sono contenute nei **Regolamenti** allegati al presente avviso di vendita;
- fermo restando quanto sopra, per maggiori informazioni è possibile fissare un appuntamento contattando la Curatela al numero 010589706;

- il gestore incaricato dalla Curatela per lo svolgimento delle operazioni di vendita telematica è la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), sulla quale verranno inserite le offerte presentate in forma cartacea;
- il Tribunale non si avvale di mediatori. Nessun compenso per mediazione è dovuto ad agenzie immobiliari.

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Oltre al prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le imposte correlate (trascrizione in Conservatoria del Decreto di trasferimento e marche da bollo) il cui importo dovrà essere determinato a cura della Curatela e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo prezzo.

La Curatela avrà l'obbligo di predisporre il decreto di trasferimento e gli ulteriori adempimenti successivi alla vendita (nota di trascrizione, voltura catastale, espletamento formale di cancellazione delle trascrizioni dei gravami).

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da eseguirsi a cura della Curatela almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita:

1. Pubblicazione su "Portale delle Vendite Pubbliche", unitamente alla perizia di stima;
2. Pubblicazione nel fascicolo della Procedura depositato presso il Tribunale di Genova
3. Inserimento sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)
4. Inserimento sui tre siti gestiti da Manzoni & C. spa ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.genova.repubblica.it](http://www.genova.repubblica.it))
5. Inserimento sui seguenti siti internet: [www.cambiocasa.it](http://www.cambiocasa.it), [www.genovaoggiotizie.it](http://www.genovaoggiotizie.it)

Per tutto ciò non previsto dal presente avviso di vendita si rimanda alle vigenti norme di legge.

Genova, 26 aprile 2021

Il Curatore  
Dott. Laura Benedettini

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

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

**CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che dai soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Dott. Laura Benedettini – Via R. Ceccardi 2/11 **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente (29/06/2021) al giorno fissato per l'esame delle offerte stesse (30/06/2021 ore 15.00)** - previo appuntamento.

**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 Dott. Laura Benedettini in via R. Ceccardi 2/11- 16121 Genova (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; nella stessa busta dovrà essere già inserita una 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 € 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), 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 allegata la copia dei documenti di identità e codice fiscale del medesimo); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, 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. 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.
2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta base sopra indicata, a pena di esclusione.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, mai prorogabile e che non può essere superiore a giorni 120;

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“FALL.TRIB.GE R.F. 60/2018”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Nell'eventualità di rifiuto dell'acquisto l'assegno sarà trattenuto. E' escluso ogni pagamento in forma telematica.

**SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE 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.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

## COME PARTECIPARE ALLA GARA

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta).

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se 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 giorno **30/06/2021** alle **ore 15.00**, presso lo studio del Curatore in Genova, via R. Ceccardi 2/11 il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso (e quindi pari o superiori ad € 136.384,00 per il Lotto 1 e ad € 136.384,00 per il Lotto 2), presentate **entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara**, con cauzione pari al 10% del prezzo offerto. La Curatela farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, ovvero le offerte inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso (e quindi inferiori ad € 136.384,00 per il Lotto 1 e ad € 136.384,00 per il Lotto 2), o prive di cauzione o con cauzione inferiore alla misura richiesta.

### PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a € 136.384,00 per il Lotto 1 e ad € 136.384,00 per il Lotto 2 la stessa è senz'altro accolta;

### PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo in sede di gara.

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.

Tra un rilancio ed il successivo potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

Ai sensi art. 107, 4° comma L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria come risultante dalla gara del 30/06/2021 **entro dieci giorni dall'aggiudicazione medesima.**

Il nuovo offerente dovrà versare, entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, un importo a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di offerte verrà indetta tempestivamente ulteriore gara tra l'aggiudicatario provvisorio e il /i nuovi offerenti

Decorso il termine come fissato ai fini della presentazione di offerte migliorative, l'aggiudicazione si intende definitiva **fatto salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.**

### IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dalla Curatela, ovvero con assegno circolare, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

## **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario, nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dalla Curatela.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile viene venduto libero.

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

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente contattando gli uffici del Curatore

- Dott. Laura Benedettini 010-589706, e-mail [laura.benedettini@borzianiodone.it](mailto:laura.benedettini@borzianiodone.it);

o tramite Pec all'indirizzo di posta certificata della Procedura [f60.2018genova@pecfallimenti.it](mailto:f60.2018genova@pecfallimenti.it)

o tramite il portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>,  
<https://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>



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

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente (29/06/2021) a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (30/06/2021 ore 15.00), pena l'inefficacia delle offerte medesime**, 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>.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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, che dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, mai prorogabile e che non può essere superiore a giorni 120;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 (attualmente pari ad € 16,00 tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", salvo l'esenzione di cui al D.P.R. 447/2000) e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel Regolamento di delega; se è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite.

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.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **con bonifico sul conto corrente iban IT53V0303201400010000011175 intestato a "FALL.TRIB.GE R.F. 60/2018",**, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con causale **"FALL.TRIB.GE R.F. 60/2018 versamento cauzione"** (indicando il numero del lotto per il quale viene presentata l'offerta).

**Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente indicato entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, dalla quale deve risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma, per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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 di telefonia mobile indicato dall'offerente.

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.

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 (diciasi 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.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

#### **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta).

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se 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 termine della gara.

Il giorno **30/06/2021** alle **ore 15.00**, presso lo studio del Curatore in Genova, via R. Ceccardi 2/11, nonché sul portale telematico [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso (e quindi pari o superiori ad € 136.384,00 per il Lotto 1 e ad € 136.384,00 per il Lotto 2) presentate **entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara** con cauzione pari al 10% del prezzo offerto. La Curatela farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, ovvero le offerte inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso (e quindi inferiori ad € 136.384,00 per il Lotto 1 e ad € 136.384,00 per il Lotto 2) o prive di cauzione, o con cauzione inferiore alla misura richiesta.

#### **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

Se l'unica offerta è pari o superiore a € 136.384,00 per il Lotto 1 e ad € 136.384,00 per il Lotto 2 la stessa è senz'altro accolta.

#### **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:**

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo in sede di gara.

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.

Tra un rilancio ed il successivo potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

Ai sensi art. 107 4° comma L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria come risultante dalla gara del 30/06/2021 **entro dieci giorni dall'aggiudicazione medesima.**

Il nuovo offerente dovrà versare, entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, un importo a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di offerte verrà indetta tempestivamente ulteriore gara tra l'aggiudicatario provvisorio e il /i nuovi offerenti.

Decorso il termine come fissato ai fini della presentazione di offerte migliorative, l'aggiudicazione si intende definitiva **fatto salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.**

### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dalla Curatela, ovvero con assegno circolare, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario, nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dalla Curatela.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile viene venduto libero.

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

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

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente contattando gli uffici del Curatore

- Dott. Laura Benedettini 010-589706, e-mail [laura.benedettini@borzianiodone.it](mailto:laura.benedettini@borzianiodone.it);

o tramite Pec all'indirizzo di posta certificata della Procedura [f60.2018genova@pecfallimenti.it](mailto:f60.2018genova@pecfallimenti.it)

o tramite il portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>,  
<https://venditepubbliche.giustizia.it>, <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

Genova, 26 aprile 2021

Il Curatore

Dott. Laura Benedettini