

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Procedura R.F. 37/2020

G.D. Dott. Andrea Balba

Curatore: Dott. Andrea Borziani

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

Il sottoscritto, Dott. Andrea Borziani - Dottore Commercialista con studio in Genova, Via R. Ceccardi 2/11, telefono 010 589706, codice fiscale BRZNDR59S27D969Z PEC andrea.borziani@legalmail.it in qualità di Curatore del Fallimento in epigrafe

AVVISA

che il giorno **08.02.2022** alle **ore 14.00** presso la sala n. 46 del Tribunale di Genova, in Piazza Portoria 1, 3° piano, nonché sul portale telematico www.astetelematiche.it, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista**, ovvero sia con modalità telematica che cartacea, l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., dell'immobile come di seguito descritto.

La gara si svolgerà con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti. Se nel frattempo intervenissero provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona) gli stessi provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e verranno 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 il Curatore, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.

Si avvisano gli interessati che:

- 1) L'accesso all'aula di udienza è consentita solo alle parti offerenti: saranno esclusi terzi estranei;***
- 2) All'accesso non è richiesta l'esibizione di Green Card; verrà rilevata la temperatura ed è necessario l'impiego della mascherina;***
- 3) Prima di accedere alla sala, i frequentatori dovranno utilizzare il liquido igienizzante collocato nell'apposito "dispenser" nel corridoio di accesso;***
- 4) All'interno dell'aula va rispettato il requisito del distanziamento interpersonale nella misura prevista dalle vigenti disposizioni generali;***
- 5) Nell'aula delle aste è ammessa la presenza di un numero massimo di 15 persone. In caso di superamento di tale limite, l'asta sarà rinviata ad altra data ravvicinata, fissata da curatore a non oltre 10 giorni di distanza nella prima data disponibile.***

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. Anna Sessarego in data 18.01.2019, 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,

sui siti di pubblicità (www.astegiudiziarie.it, www.cambiocasa.it, www.genovaoggiotizie.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.genova.repubblica.it), nonché presso lo studio del Dott. Andrea Borziani- Via R. Ceccardi 2/11-16121 Genova.

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1:

Appartamento ubicato in Genova (GE) in via Campi civico 3 interno 9, piano 4, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due disimpegni, censito al Catasto dei fabbricati Sezione SAM, foglio 38, particella 6, subalterno 35, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita catastale € 284,05.

L'unità immobiliare ha le seguenti coerenze:

- a nord ovest con il cortile condominiale su via Borsieri, con il vano scale e con l'appartamento interno 10;
- a sud ovest con il vano scale, con l'appartamento interno 10 e con i muri perimetrali su via Campi;
- a sud est con i muri perimetrali su via Campi;
- a nord est con l'appartamento speculare accessibile dal civico 4 di via Frassinello (stesso fabbricato);
- sopra con l'appartamento interno 11;
- sotto con gli appartamenti interni 7 e 7A

L'appartamento, il cui stato conservativo e manutentivo è buono, fa parte di un edificio non dotato di ascensore, che si sviluppa su sei piani oltre al piano fondi.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'appartamento è occupato dal fallito e dalla sua famiglia.

L'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo articolo 560 c.p.c., da effettuarsi a cura del custode ed a spese della procedura, già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore, o al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo.

Sarà cura del Curatore raccogliere tale dichiarazione dell'aggiudicatario.

CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'appartamento risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica n. 0720191395 a firma di Arch. Anna Sessarego redatta in data 15.01.2019 con durata decennale. La prestazione energetica globale dell'immobile risulta di classe **G**.

CONFORMITA' E VINCOLI:

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Non sono presenti vincoli architettonici, archeologici o paesaggistici.

Non sussistono servitù gravanti sul bene oggetto di procedura.

Sussiste una difformità edilizia rispetto alla planimetria del progetto approvato consistente in una riduzione di un vano per la cui regolarizzazione il CTU stima un costo di circa € 755,00.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AR-UR.

Relativamente agli oneri di natura condominiale sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'anno in corso ed al precedente, in base al principio di solidarietà sussistente tra l'acquirente e il dante causa (art. 63 comma 4 delle disp. att. del codice civile). Il CTU indica un importo medio annuo di oneri

condominiali di circa € 900,00. Si rimanda per il dettaglio alla perizia tecnica redatta dall'Arch. Anna Sessarego di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

PREZZO BASE:

€ 60.187,50 (euro sessantamila centoottantasette/50) oltre iva se e ove dovuta

Rilancio minimo € 2.000,00 (euro duemila/00)

Cauzione 10% del prezzo offerto

Fondo spese 15% prezzo offerto

Non saranno efficaci offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.), ovvero inferiori ad € 45.140,62. Le offerte valide inferiori al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto saranno prese in considerazione se il Curatore ritiene di non poter ottenere un prezzo superiore ad una vendita successiva.

In caso di più offerte, sia pari o superiori al prezzo base, sia inferiori al prezzo base, ma in misura non superiore ad un quarto, si terrà in ogni caso la gara fra tutti gli offerenti partendo dall'offerta più alta.

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 il Curatore al numero 010589706;
- il gestore incaricato dal Curatore per lo svolgimento delle operazioni di vendita telematica è la piattaforma 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 del Curatore.

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

Il Curatore 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 pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da eseguirsi a cura del Curatore:

1. Pubblicazione su "Portale delle Vendite Pubbliche", unitamente al programma di liquidazione approvato in data 06.09.2021 ed alla perizia di stima almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2. Pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it e contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
3. Inserimento sui tre siti gestiti da Manzoni & C. spa (www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.genova.repubblica.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
4. Inserimento sui seguenti siti internet: www.cambiocasa.it, www.genovaoggiotizie.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

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

Genova, 26 novembre 2021

Il Curatore
Dott. Andrea Borziani

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. Andrea Borziani – Via R. Ceccardi 2/11 **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente (07.02.2022) al giorno fissato per l'esame delle offerte stesse (08.02.2022 ore 14.00)** - 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. Andrea Borziani 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. 37/2020”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, ed un **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Fall. Trib. GE R.F. 37/2020”**, per un importo pari al 15 % del prezzo offerto, a titolo di fondo spese. 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 **08.02.2022** alle **ore 14.00**, presso la sala n. 46 del Tribunale di Genova, in Piazza Portoria 1, 3° piano 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 indicato nel presente avviso e comunque pari o superiori ad € 45.140,62, presentate **entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara**, con cauzione pari al 10% del prezzo offerto ed un fondo spese pari al 15% del prezzo offerto. Il Curatore 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, od inferiori ad € 45.140,62, o prive di cauzione/fondo spese, o con cauzione/fondo spese inferiori alla misura richiesta.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a € 60.187,50 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 60.187,50 (prezzo base) e € 45.140,62 (prezzo base diminuito di ¼), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. 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 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 08.02.2022 **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 definitiva**, 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 dal Curatore, 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 definitiva, dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Curatore. L'aggiudicatario che intende 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: si rammentano le disposizioni di cui al novellato art. 560 c.p.c. commi da 6 a 8:

6. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma. (in corsivo grassetto quanto aggiunto dall'art. 18 quater della L. 8/2020)

7. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

8. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586.

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. Andrea Borziani 010-589706, e-mail andrea.borziani@borzianiodone.it;

o tramite Pec all'indirizzo di posta certificata della Procedura f37.2020genova@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 (07.02.2022) a quello fissato per l'esame delle offerte stesse (08.02.2022 ore 14.00), pena l'inefficacia delle offerte medesime**, 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>.

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

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 non necessita di apposita delega dall'offerente salva l'ipotesi in cui agisca per più di un offerente.

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

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**

IT 22 H 03332 01400 000000963748 intestato a "FALL.TRIB.GE R.F. 37/2020",, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con causale **"FALL.TRIB.GE R.F. 37/2020 versamento cauzione"** ed un importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di fondo spese con causale **"FALL.TRIB.GE R.F. 37/2020 lotto unico versamento fondo spese"**.

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 (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.

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 **08.02.2022** alle **ore 14.00**, presso la sala n. 46 del Tribunale di Genova, in Piazza Portoria 1, 3° piano, nonché sul portale telematico 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 indicato nel presente avviso e comunque pari o superiori ad € 45.140,62, presentate **entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara**, con cauzione pari al 10% del prezzo offerto ed un fondo spese pari al 15% del prezzo offerto. Il Curatore 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, od inferiori ad € 45.140,62, o prive di cauzione/fondo spese, o con cauzione/fondo spese inferiori alla misura richiesta.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a € 60.187,50 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € 60.187,50 (prezzo base) e € 45.140,62 (prezzo base diminuito di ¼), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. 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 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 08.02.2022 **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 definitiva**, 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 definitiva, 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: si rammentano le disposizioni di cui al novellato art. 560 c.p.c. commi da 6 a 8:

6. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma. (in corsivo grassetto quanto aggiunto dall'art. 18 quater della L. 8/2020)

7. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

8. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586.

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. Andrea Borziani 010-589706, e-mail andrea.borziani@borzianiodone.it;
o tramite Pec all'indirizzo di posta certificata della Procedura f37.2020genova@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 novembre 2021

Il Curatore

Dott. Andrea Borziani