



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA
nel Concordato Preventivo N. 22/2012

Giudice Delegato Dott. Roberto Braccialini

Liquidatore Giudiziale Dott. Andrea Bernardini

* * * * *

Il Dott. Andrea Bernardini, Liquidatore giudiziale nella procedura in epigrafe,

Visti

- il decreto di omologa N° 7 pronunciato dall'Ecc.mo Tribunale di Genova in data 10 ottobre 2013 e depositato in cancelleria in data 14 ottobre 2013;
- gli artt. 182, 107 e 108 del R.D. n° 267/1942 come modificato dal D. Lgs. n° 5/2006 e successivamente corretto dal D. Lgs. n° 169/2007;
- l'elaborato di stima stilato dall'Architetto Ombretta Amadio;
- le autorizzazioni al compimento delle operazioni di vendita rese dall'On.le Comitato dei creditori ex art. 182 IV° c. L.F.;

Considerato

- l'esito infruttuoso dell'ultimo esperimento di vendita senza incanto celebrato in data 30 giugno 2023 con prezzo base fissato in € 320.152,50= (trecentoventimilacentocinquantadue/50);
- che è pervenuta al Liquidatore Giudiziale un'offerta tesa all'acquisto del bene di cui al lotto unico di ammontare pari ad € 120.000,00= (centoventimila/00);

Ritenuto

- che occorre procedere ad un ulteriore procedura competitiva tesa ad ottenere offerte migliorative rispetto a quella pervenuta alla procedura;

AVVISA

che il giorno mercoledì **19 (diciannove) febbraio (duemilaventicinque) alle ore 14,00** presso la Sala di Udienza del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 46, sarà posto in vendita senza incanto in modalità sincrona mista il sotto descritto lotto al prezzo complessivo di **Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00)**.

Non saranno ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, **offerte inferiori al prezzo base ovvero inferiori ad Euro 125.000,00**.

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara fra tutti gli offerenti ivi compreso l'offerente da cui origina la presente procedura competitiva partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di uno/due minuti.

La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 cpc e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Liquidatore presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

LOTTO UNICO

Diritto d'uso e gestione di durata definita del parcheggio interrato, sito nel Comune di Sarzana (SP), Via Luigi Neri, civico unico, ubicato ai piani 1° e 2° sotto strada, composto da n. 157 posti auto a rotazione di cui n. 78 al piano 1° interrato e n. 79 al piano 2° interrato. L'autorimessa è dotata di doppia rampa di scale interne realizzate in cemento armato. Al 1° piano sotto strada ed al 2° piano sotto strada vi sono, rispettivamente, n. 2 e n. 3 parcheggi per handicappati. La superficie lorda di ogni piano è pari a circa 2.364,00 mq ed ogni posto auto scoperto sviluppa una superficie pari a circa mq 13,00. Il primo ed il secondo piano sotto strada risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Sarzana (SP) con i seguenti identificativi:

Foglio 44 – Mappale 335 – Subalterno 27 – Categoria D/8 – Rendita catastale € 2.364,00;

Foglio 44 – Mappale 335 – Subalterno 50 – Categoria D/8 – Rendita catastale € 2.400,00.

CIRCA LA DURATA DEL DIRITTO D'USO E GESTIONE DEL PARCHEGGIO, L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO NONCHÉ PER IL SUBENTRO NELLA GESTIONE ED OGNI ULTERIORE PATTUIZIONE, SI RIMANDA ESPRESSAMENTE ALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 20/07/2005 CON IL COMUNE DI SARZANA "PER LA GESTIONE DEL PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO SITO IN SARZANA (SP) VIA LUIGI NERI, CIVICO UNICO" CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE BANDO.

Confini: L'autorimessa confina a Nord con muri perimetrali su Via Luigi Neri, ad Est con muri perimetrali verso scuola media L. Carducci, a Sud con intercapedine su fascia comunale verso ferrovia, ad Ovest con muri perimetrali su fascia comunale verso scuola materna, Sopra con area attrezzata a verde pubblico e giochi per bambini, Sotto con terreno.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali: Il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del C.T.U. Architetto Ombretta Amadio che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

Oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario

Tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa sono posti a carico dell'aggiudicatario, fatte salve le spese per le cancellazioni delle ipoteche e delle trascrizioni pregiudizievoli risultanti nei pubblici

registri che saranno a carico della procedura. Ai sensi dell'art. 10 n. 8 *ter* del D.P.R. 633/72 come novellato dall'art. 9 del D.L. 83/2012 convertito con Legge 7 agosto 2012 n. 134, la presente cessione è esente Iva fatta salva l'opzione per l'applicazione dell'imposta in regime di "reverse charge" ex art. 17 c. 6 D.P.R. 633/72, oltre alle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale nella misura prescritta dalle disposizioni normative vigenti alla data della vendita.

Il tutto come meglio descritto in perizia anche in ragione degli eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicate sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallimentigenova.com.

SI SEGNALE CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso la Sala di Udienza del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 46 con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es. presso lo studio del professionista o altra aula attrezzata; ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova (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 di Genova o il liquidatore, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo. (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito www.tribunale.genova.it)

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 i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo studio del Liquidatore, sito in Genova (GE), Via Mylius 7/2 (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi **entro lunedì 17 febbraio 2025**) precedenti l'udienza fissata per la vendita.

L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana

La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta d'acquisto implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.

▪ COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Liquidatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Liquidatore giudiziale e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale).

▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA: L'offerta in marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
4. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00), a pena di esclusione.

5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

6. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del liquidatore; **l'offerente potrà indicare come domicilio un indirizzo pec valido**; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta.

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

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

8. gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;

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

▪ All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**CONCORDATO PREVENTIVO N. 22/2012**", 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; 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 SARA' EFFETTUATA 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 (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve parlare e comprendere correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

- Il giorno **mercoledì 19 febbraio 2025 alle ore 14,00**, presso la Sala di Udienza del Tribunale di Genova, sita in Palazzo di Giustizia, piano 3°, aula n. 46, il Liquidatore 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 Euro 125.000,00, presentate **entro le ore 12,00 di DUE giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro lunedì 17 febbraio 2025) precedenti l'udienza fissata per la vendita**, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il Liquidatore 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 al prezzo base di vendita (e quindi inferiori ad Euro 125.000,00) o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: Gli offerenti, ivi compreso l'offerente da cui è originata la presente procedura competitiva, verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene sarà aggiudicato in favore di chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Nel caso di persistente equivalenza, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Liquidatore terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa ed in caso di ulteriore parità si procederà in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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, sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal Liquidatore, con assegno circolare o vaglia postale con intestazione: “**CONCORDATO PREVENTIVO N. 22/2012**” o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà all'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo bene.

Il termine NON GODE della sospensione feriale.

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal liquidatore giudiziale: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Liquidatore e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;
- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di 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, 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.

- Il Diritto d'uso e gestione di durata definita del parcheggio interrato viene venduto libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate a spese della procedura.
- Il diritto d'uso del parcheggio viene ceduto libero. Se occupato da terzi senza titolo, la liberazione sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- **Si precisa che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE IL PARCHEGGIO

Le visite possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite al cespite in vendita contattare il **Liquidatore** (tel. 010.588182 – email a.bernardini@m7associati.com).

FATTA AVVERTENZA che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Liquidatore presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

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 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro lunedì 17 febbraio 2025)** precedenti l'udienza fissata per la vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015. Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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

L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore 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 (come meglio specificato di seguito).

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.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

L'offerta deve contenere i dati identificativi di cui all'art. 12 del DM 32/2015 fra cui:

1. l'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
2. Le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero telefonico, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge tramite l'offerente presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e del codice fiscale.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare anche copia del documento identificativo e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'offerente e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.
In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei

documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00), a pena di esclusione.

6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

7. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del liquidatore; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare.

Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015);

8. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

9. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate saranno indicate dal gestore della vendita telematica con la seguente causale: CONCORDATO PREVENTIVO N. 22/2012 con indicato un "nome di fantasia".

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente riferito 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 DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA

TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE SARA' EFFETTUATA LA VENDITA.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call-center al numero 0444-346211 dalle ore 09.00 alle ore 14.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo allo stesso con le credenziali personali. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Liquidatore. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal liquidatore giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti. 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'offerta è irrevocabile. 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.

La cauzione sarà restituita il prima possibile, a cura del liquidatore - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

□ Il giorno **mercoledì 19 febbraio 2025 alle ore 14,00 e seguenti**, presso il Tribunale di Genova, 3° piano, aula n. 46, il Liquidatore 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 Euro 125.000,00, presentate **entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro lunedì 17 febbraio 2025) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;**

▪ **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro 125.000,00, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: Gli offerenti, ivi compreso l'offerente da cui è originata la presente procedura competitiva, verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene sarà aggiudicato in favore di chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Nel caso di persistente equivalenza, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Liquidatore terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa ed in caso di ulteriore parità si procederà in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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, sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal Liquidatore, con assegno circolare o vaglia postale con intestazione: "**CONCORDATO PREVENTIVO N. 22/2012**" o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà all'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo bene.

Il termine NON GODE della sospensione feriale.

Il termine non è prorogabile.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle

spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal liquidatore giudiziale: si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Liquidatore e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo;
- Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di 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, 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.

- Il Diritto d'uso e gestione di durata definita del parcheggio interrato viene venduto libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate a spese della procedura.
- Il diritto d'uso del parcheggio viene ceduto libero. Se occupato da terzi senza titolo, la liberazione sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE IL PARCHEGGIO

Le visite possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite al cespite in vendita contattare il **Liquidatore** (tel. [010.588182](tel:010.588182) – email a.bernardini@m7associati.com).

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

Genova, 16 dicembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Andrea Bernardini