



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Sezione Fallimentare**  
**FALLIMENTO BRI LIGURIA SRL con socio unico**  
**( R.F. 57/2014 )**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Avviso per la vendita immobiliare senza incanto del lotto unico consistente nella piena proprietà del seguente compendio immobiliare:**

\* \* \* \* \*

**LOTTO UNICO:** Compendio immobiliare sito nel Comune di Recco, Località Collo-dari avente destinazione Residenziale con relativa area di terreno circostante il fabbricato.

**PREZZO BASE: EURO 112.500,00**

**Pubblicità:**

- [www.ivggenova.com](http://www.ivggenova.com)
- [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)
- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

**Dati catastali:**

**Fabbricati così censiti:**

- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 2, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita Euro 581,01
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 3, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62
- Foglio 2, Particella 1136, Subalterno 4, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 290,51

**Area Circostante il Fabbricato:**

Ente Urbano: Foglio 2, Particella 1136 (già porzione del 175), Ente Urbano, Superficie mq. 800

**Area adibita a parcheggio:**

Ente urbano, foglio 2, mappale 1576 (già porzione del 175), ente urbano, centiare 66

**Fabbricato non censito:**

la quarta unità abitativa ricavata nel sottotetto viene considerata completamente abusiva ed attualmente al rustico

**Confini:** strada comunale, mappali 178 e 1133 del foglio 2 del Catasto Terreni. E' di pertinenza della casa l'area adibita a parcheggio della superficie di centiare sessantasei, a confini: mappale 1575 del foglio 2 del Catasto Terreni per tutti i lati.

**Stato di occupazione:** libero

**Custode giudiziario:** So.Ve.Mo SRL– quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.- con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 - [www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) , indirizzo mail [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com)

**Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali**

L'immobile presenta **opere realizzate in assenza di titolo abilitativo**, il tutto come meglio descritto nella relazione a firma del C.T.U Arch. Marco Lari e come da Comunicazione del Comune di Recco – settore edilizia e tutela del paesaggio – ad oggetto “ trasmissione importo delle sanzioni dovute “, che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.

Gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile non risulta munito dell'attestato di certificazione energetica la quale non è possibile in quanto trattasi di fabbricato in parte privo di serramenti e copertura ( si rimanda alla relazione di stima.)

## Vincoli e oneri giuridici

Si rimanda a tutto quanto dettagliatamente esposto nella perizia allegata, con la precisazione che ai sensi dell'art. 108 L.F. saranno posti a carico della Procedura solo gli oneri di cui alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi.

\*\*\*\*\*

Il Curatore, premesso:

che e' stata disposta la modalit  della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;

che coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Curatore nell'aula fissata per la vendita, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalit  telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalit  collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

## **AVVISA**

che la vendita del lotto unico sopra descritto   fissata per il giorno 27/03/2025 alle ore 15.30 presso il Tribunale di Genova – aula n. 46 - al prezzo di euro 112.500,00.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi non inferiori ad   84.375,00 (come da condizioni sotto riportate) con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

In caso di pluralit  di offerte cartacee e/o telematiche valide si proceder  con la gara fra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta pi  alta pervenuta.

La gara, che si svolger  in modalit  sincrona mista, avr  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 potr  trascorrere un tempo massimo di uno/due minuti

La misura minima del rialzo   pari ad   1.000,00.

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non pu  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.

\*\*\*\*\*

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

**□ CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Curatore in Genova via XX Settembre 36/12 (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 il 25/03/2025) precedente 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 Curatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente-, del nome del Curatore e della data della vendita. Nella stessa busta dovrà essere già inserita 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 all'offerta minima sopra indicata, 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 all'indirizzo PEC indicato dall'offerente; 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 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 della mancanza del certificato di energetico;

□ All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile, intestato al "Fallimento BRI LIGURIA srl", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

□ SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA

□ Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

### **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 provvisoria 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 27/03/2025 alle ore 15.30 presso il Tribunale di Genova, 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 € 84.375,00 (prezzo base ridotto di un quarto), presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 25/03/2025) antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato annoterà 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 di oltre un quarto al prezzo base di vendita (e quindi ad € 84.375,00), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

□ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** se l'unica offerta è pari o superiore a € 84.375,00 la stessa è senz'altro accolta provvisoriamente; se il prezzo offerto è inferiore a detto importo, l'offerta non sarà ritenuta accoglibile.

□ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque

all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata.

□ **OFFERTE MIGLIORATIVE EX ART. 107 4° COMMA L.F.**

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, fatto salvo quanto previsto all'art.107 comma 4 L.F., precisando che tali offerte migliorative dovranno pervenire entro i successivi **10 giorni** dalla conclusione della gara, esclusivamente secondo MODALITA' CARTACEA e dovranno contenere gli stessi elementi descritti in seguito per la partecipazione alla gara secondo la modalita' cartacea.

In caso di presenza di offerte migliorative si dara' avvio a una gara tra tutti gli offerenti entro **7 giorni** dal termine fissato per la presentazione delle offerte migliorative presso la stessa aula in cui si e' tenuta la gara, previa comunicazione da parte della Curatela a tutti gli offerenti a mezzo PEC.

□ **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

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 che verrà indicato dal Curatore, con bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato;.

Il termine NON GODE della sospensione feriale

**Il termine non è prorogabile.**

Si precisa che il termine di 120 giorni decorre dal giorno della gara indicata nel presente avviso di vendita, anche nell'eventualità in cui si sia tenuta una nuova gara in presenza di offerte migliorative ex art. 107 comma 4° L.F..

Non sono ammessi pagamenti rateali.

**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 Curatore.**

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

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

□ Successivamente all'aggiudicazione, l'aggiudicatario definitivo dovrà altresì versare le imposte di Legge ( tra cui registro/IVA ) nonche' ogni costo e onorario connesso all'attività del Notaio rogante, e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo. L'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile sarà effettuato da

un Notaio in Genova individuato dal Fallimento.

- Qualora l'aggiudicatario definitivo non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Curatore riferirà al Giudice Delegato per gli opportuni provvedimenti.

- 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 esplicita 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 saldo 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 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 n. 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.

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

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario definitivo.

- Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

- **Si precisa che è previsto un compenso pari al 3% oltre oneri di legge del prezzo di aggiudicazione oltre diritti di aggiudicazione ed oneri di custodia ed eventuali spese accessorie a favore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Genova So.Ve.Mo. srl a carico dell'aggiudicatario.**

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

## **FATTA AVVERTENZA**

Che il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il Custode Istituto vendite giudiziarie So.Ve.Mo SRL con sede in Genova, Corso Europa 139 tel. 010/5299253 - [www.ivggenova.it](http://www.ivggenova.it) - e-mail [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com).

## **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 esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 25/03/2025) precedente l'udienza fissata per la vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it>  
**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

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

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

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

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

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni.

Si precisa che l'offerente necessita di firma digitale in quanto l'offerta deve essere firmata digitalmente prima dell'invio tramite Pec.

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.

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 minorenni, 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 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 all'offerta minima sopra indicata, 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 delegato; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida 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 della mancanza del certificato di energetico;

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE** Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al **Fallimento BRI LIGURIA SRL** le cui coordinate sono:

IBAN IT 66 Y 05387 01400 000003880771, con la seguente causale: CAUZIONE Lotto unico Collodari.

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile da risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.** La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

□ SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA

## **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 [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), 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 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 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 delegato - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

**Il giorno 27/03/2025 alle ore 15.30**, presso il Tribunale di Genova si 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 € 84.375,00 presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 25/03/2025) antecedente 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 € 84.375,00, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

□ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** se l'unica offerta è pari o superiore a € 84.375,00 la stessa è senz'altro accolta provvisoriamente; se il prezzo offerto è inferiore a detto importo, l'offerta non sarà ritenuta accoglibile.

□ **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il delegato procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

□ **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, IBAN IT 66 Y 05387 01400 000003880771 con bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali.

Il termine NON GODE della sospensione feriale

**Il termine non è prorogabile.**

Si precisa che il termine di 120 giorni decorre dal giorno della gara indicata nel presente avviso di vendita, anche nell'eventualità in cui si sia tenuta una nuova gara in presenza di offerte migliorative ex art.107 comma 4° L.F.

**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 Curatore.**

## 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;

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 definitivo dovrà versare le imposte di legge ( tra cui registro/iva), nonché ogni costo ed onorario connesso all'attività del Notaio rogante, nello stesso termine del versamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN IT 66 Y 05387 01400 000003880771 in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato. L'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile sarà effettuato da un Notaio individuato dal Fallimento. Qualora l'aggiudicatario definitivo non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Curatore riferirà al Giudice Delegato per gli opportuni provvedimenti.

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

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.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario definitivo.

Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

**Si precisa che e' previsto un compenso pari al 3% oltre oneri di legge del prezzo di aggiudicazione oltre diritti di aggiudicazione ed oneri di custodia ed eventuali spese accessorie a favore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Genova So.Ve.Mo. srl a carico dell'aggiudicatario.**

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

### **FATTA AVVERTENZA**

Che il Tribunale non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori, che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.

\* \* \* \* \*

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

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Genova So.Ve.Mo. Srl con sede in C.so Europa 139 Genova tel. 010/5299253; e-mail [visitegenova@sovemo.com](mailto:visitegenova@sovemo.com) .

Genova, 23/01/2025

Il Curatore  
Dott.ssa Paola Patri