



TRIBUNALE DI GENOVA  
FALLIMENTO N. 32/2015 R.F.  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE  
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Ugo Brunoni, con studio in Genova, Via Fieschi N° 6/5, nominato Curatore della procedura fallimentare in epigrafe, come previsto dal Programma di Liquidazione approvato ai sensi di legge, visti:

- la sentenza dichiarativa di fallimento pronunciata dal Tribunale di Genova depositata in data 12 Marzo 2015;
- l'art. 107 del R.D. N° 267/1942;
- il parere favorevole espresso dal Comitato dei Creditori riguardo le modalità ed i valori della presente vendita enunciate nel Programma di Liquidazione, ai sensi dell'articolo 104 *ter* L.F.;
- l'autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'esecuzione degli atti conformi Programma di Liquidazione approvato ai sensi di legge, ai sensi dell'articolo 104-*ter* L.F., del 15 Aprile 2024;
- la relazione tecnico estimativa e il successivo aggiornamento redatte dal perito Geom. Angelo Patrone che ha valutato i cespiti immobiliari oggetto del presente avviso di vendita
- l'esito infruttuoso della vendita bandita per il giorno 5 Luglio 2024;

AVVISA CHE

il giorno 9 Maggio 2025 all'ora sotto indicata, per il seguente lotto, presso il Tribunale di Genova, in Piazza Portoria N° 1, III piano, aula N° 46, avrà luogo la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli articoli. 490, 570 e 591-*bis* C.p.C., nel rispetto del presente avviso di vendita e della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-*ter* disp. att. C.p.C.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** e alla deliberazione sulle offerte di acquisto pervenute per la vendita senza incanto del compendio immobiliare della procedura in epigrafe, costituito dal seguente N° 1 (uno) lotto, come di seguito identificato, siti nel comune di Favale di Malvaro (GE):

- 1) LOTTO N° 1, apertura buste giorno 9 Maggio 2025 alle ore 15.30.

- o o O § O o o -

**INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**1) LOTTO N° 1**

**Prezzo base: euro 3.750,00= (tremila settecentocinquanta/00) – (oltre oneri ed imposte di legge se ed in quanto dovute).**

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Fondo spese: pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 500,00= (cinquecento/00).

### **Descrizione degli immobili**

**Piena proprietà piena proprietà di terreni sparsi** siti nel Comune di **Favale di Malvaro** (GE), costituiti da **N° 7 particelle catastali**, per complessivi **24.358= mq** (ventiquattromila trecento e cinquantotto mq), posti parte ad est e parte ad ovest del Torrente Malvicino, in abbandono ed avvolti da vegetazione.

### **Dati catastali**

1. Terreno “cast. frutto”, N.C.T. Foglio 20 - Mappale 648, classe 4, superficie 2.770= mq, qualità ‘castagneto da frutto’, reddito domenicale euro 1,43=, reddito agrario euro 1,43=;
2. Terreno “bosco ceduo”, N.C.T. Foglio 20 - Mappale 752, classe 2, superficie 88= mq, qualità ‘bosco ceduo’, reddito domenicale euro 0,05=, reddito agrario euro 0,02=;
3. Terreno “bosco ceduo”, N.C.T. Foglio 20 - Mappale 757, classe 2, superficie 670= mq, qualità ‘bosco ceduo’, reddito domenicale euro 0,42=, reddito agrario euro 0,17=;
4. Terreno “bosco ceduo”, N.C.T. Foglio 20 - Mappale 834, classe 2, superficie 2.460= mq, qualità ‘bosco ceduo’, reddito domenicale euro 1,52=, reddito agrario euro 0,64=;
5. Terreno “prato”, N.C.T. Foglio 23 - Mappale 171, classe 3, superficie 2.850=, qualità ‘prato’, reddito domenicale euro 2,50=, reddito agrario euro 4,42=;
6. Terreno “cast. frutto”, N.C.T. Foglio 23 - Mappale 201, classe 4, superficie 1.050=, qualità ‘castagneto da frutto’, reddito domenicale euro 0,54=, reddito agrario euro 0,54=;
7. Terreno “bosco ceduo”, N.C.T. Foglio 23 - Mappale 224, classe 1, superficie 14.470=, qualità ‘bosco ceduo’, reddito domenicale euro 11,96=, reddito agrario euro 3,74=.

### **Confini**

- (1, 2, 3 e 4) *I terreni identificati al Foglio 20 mappali 648-752-757-834* del Comune di Favale di Malvaro, tagliati dalla Stradina Comunale Monteghirfo-Castagnelo, formano un sol corpo che espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario: mappale 651 NCT s.f., mappale 649 NCT s.f., mappale 650 NCT s.f., mappale 652 NCT s.f., mappale 750 NCT s.f., mappale 751 NCT s.f., Stradina Comunale Monteghirfo-Castagnelo, mappale 753 NCT s.f., mappale 758 NCT s.f., mappale 654 NCT s.f., mappale 646 NCT s.f., mappale 647 NCT s.f.;
- (5) *Il terreno identificato al Foglio 23 mappale 171* del Comune di Favale di Malvaro espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario: mappale 332 NCT s.f., mappale 296 NCT s.f., mappale 174 NCT s.f., mappale 172 NCT s.f., mappale 299 NCT s.f., Torrente Malvaro;
- (6) *Il terreno identificato al Foglio 23 mappale 201* del Comune di Favale di Malvaro espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario: mappale 195 NCT s.f., mappale 202 NCT s.f., mappale 193 NCT s.f.;
- (7) *Il terreno identificato al Foglio 23 mappale 224* del Comune di Favale di Malvaro espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario: Rio Bonomo, mappale 225 NCT s.f., mappale 250 NCT s.f., mappale 249 NCT s.f., mappale 252 NCT s.f., mappale 258 NCT s.f., mappale 257 NCT s.f., mappale 247 NCT s.f., mappale 246 NCT s.f., mappale 245 NCT s.f., mappale 342 NCT s.f., mappale 223 NCT s.f., mappale 222 NCT s.f.

### **Stato di occupazione**

Libero

### **Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali:**

Gli immobili posti in vendita con il presente avviso sono meglio descritti nella relazione tecnica di stima e nel successivo aggiornamento rese dal professionista incaricato Geom. Angelo Patrone che si intendono parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull’immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l’onere di prendere preliminare visione.

Le suddette perizie sono disponibili sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallimentigenova.com](http://www.fallimentigenova.com) (nella sezione ultimi beni in vendita), nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

- o o O § O o o -

Lo scrivente Curatore precisa che:

- la vendita senza incanto verrà effettuata con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- coloro formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al sottoscritto Curatore, mentre coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica.

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 a:

1) LOTTO N° 1, **euro 2.812,50**= (duemila e ottocento dodici//cinquanta).

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dallo scrivente 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 2 (due) minuti.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 500= (cinquecento).

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 articoli 570 C.p.C. e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal sottoscritto Curatore presso il proprio domicilio professionale indicato in epigrafe.

#### SI SEGNA LA CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso il Tribunale di Genova, in Piazza Portoria N° 1, III piano, 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 delegato 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](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

**Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il sottoscritto Curatore, 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](http://www.tribunale.genova.it)).**

- o o O § O o o -

#### 1) **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ CARTACEA CHE INDICA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA**

##### 1.1) CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal soggetto fallito e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo studio del sottoscritto Curatore, in Genova, Via Fieschi N° 6/5 (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico) entro le ore 12 (dodici) di 2 (due) giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le ore 12 del giorno 7 Maggio 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.

## 1.2) 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 dello scrivente del sottoscritto Curatore, in Genova, Via Fieschi N° 6/5.

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;
- dell'indicazione degli estremi 'FALLIMENTO N. 32/2015 R.F.' della procedura fallimentare;
- 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).

## 1.3) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

L'offerta in marca da bollo da euro 16,00= (sedici) 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 3 (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 LOTTO 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 presso lo studio dello scrivente Curatore; 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 del fallimento, l'indicazione del Curatore, 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, se disponibile, dell'attestato di certificazione energetica;

L'offerente, già nel testo dell'offerta, potrà richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo articolo 560 C.p.C., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a "Fallimento R.F. 32/2015 Tribunale di Genova", di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) 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'ARTICOLO 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.

#### **1.4) 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 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 9 Maggio 2025 alle ore 15,30, presso il Tribunale di Genova, in Piazza Portoria N° 1, III piano, aula N° 46, il sottoscritto Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

#### **1.5) OFFERTE VALIDE**

Per ciascun LOTTO saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al corrispondente prezzo base ridotto di un quarto, presentate entro le ore 12 (dodici) di 2 (due) giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le ore 12 del 7 Maggio 2025) precedenti il giorno fissato per la vendita, con cauzione pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Lo scrivente Curatore, previa identificazione del latore della busta, annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

#### **1.6) OFFERTE INEFFICACI**

Per il LOTTO N° 1 saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al corrispondente prezzo base di vendita, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

Per il LOTTO N° 1, se l'unica offerta è pari o superiore al corrispondente prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il 'prezzo base' e il 'prezzo base' ridotto di un quarto, l'offerta è accolta salvo che lo scrivente Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

### **1.8) PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE**

Per il LOTTO N° 1, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e il LOTTO N° 1 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 sottoscritto Curatore procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata.

### **1.9) 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, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dallo scrivente Curatore, 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 versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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 dallo scrivente:** 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% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

### **1.10) 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 sottoscritto Curatore e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento del bene.

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 (centoventi) 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.

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'articolo 585 C.p.C. secondo cui *"nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 Novembre 2007, N° 231"*.

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 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. Se occupato dal soggetto fallito in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene acquisito al fallimento, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura dello scrivente ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'articolo 605 e seguenti C.p.C.

L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo articolo 560 C.p.C., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore, se e in quanto applicabili.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il sottoscritto procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle Entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.

**Si segnala 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.

- o o O § O o o -

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

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12 (dodici) di 2 (due) giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le ore 12 del giorno 7 Maggio 2025) precedenti 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://venditepubbliche.giustizia.it>-

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

### 2.1) **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 a cui ricevere eventuali comunicazioni.

In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'articolo 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'avviso di vendita;
- è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;

- 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.

## **2.2) COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA**

L'offerta deve contenere i dati identificativi di cui all'articolo 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'articolo 579 C.p.C.; 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 del fallimento, l'indicazione del Curatore, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 4) i dati identificativi del LOTTO per i quali 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 dello scrivente Curatore; l'offerente può indicare quale 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 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 (articolo 12, 2° comma, 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, se disponibile, dell'attestato di certificazione energetica;

### **2.3) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla procedura fallimentare presso 'Banco BPM' – Agenzia N° 33 di Genova' le cui coordinate IBAN sono: IT 39 U 05034 01437 00000009041, con la seguente causale: '**CAUZIONE Fallimento R.F. 32/2015 Tribunale di Genova**'.

Per consentire il corretto versamento 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'ARTICOLO 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.

### **2.4) ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

### **2.5) 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 allo scrivente 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 sottoscritto 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 2 (due) 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.

### **2.6) 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 dello scrivente - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

**Il giorno 9 Maggio 2025 alle ore 15.30 e seguenti**, presso il Tribunale di Genova, in Piazza Portoria N° 1, III piano, aula N° 46, il sottoscritto Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

## **2.7) OFFERTE VALIDE**

Per il LOTTO N° 1 saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al corrispondente prezzo base ridotto di un quarto, presentate entro le ore 12 (dodici) di 2 (due) giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro le ore 12 del giorno 7 Maggio 2025) precedenti il giorno fissato per la vendita, con cauzione pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

## **2.8) OFFERTE INEFFICACI**

Per il LOTTO N° 1, saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al corrispondente prezzo base di vendita, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

Per il LOTTO N° 1, se l'unica offerta è pari o superiore al corrispondente prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il 'prezzo base' e il 'prezzo base' ridotto di un quarto, l'offerta è accolta salvo che lo scrivente Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

## **2.10) PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE**

Per il LOTTO N° 1, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e il LOTTO N° 1 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 sottoscritto procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata.

## **2.11) 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 che verrà indicato dallo scrivente Curatore, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura fallimentare entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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 sottoscritto Curatore;** 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% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

## **2.12) 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 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene.

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.

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'articolo 585 C.p.C. secondo cui *"nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella*

*consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 Novembre 2007, N° 231".*

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'articolo 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. Se occupato dal soggetto fallito in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene acquisito al fallimento, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura dello scrivente ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'articolo 605 e seguenti C.p.C.

L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo articolo 560 C.p.C., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore, se e in quanto applicabili.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il sottoscritto Curatore procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle Entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.

**Si segnala 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.

- o o O § O o o -

### 3) **PER VISITARE L'IMMOBILE**

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

- <https://pvp.giustizia.it> ;
- <https://venditepubbliche.giustizia.it> ;
- <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> .

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare lo studio dello scrivente Curatore in Genova, Via Fieschi 6/5, telefono 010.5531304, e-mail [ugo.brunoni@pongiglione.it](mailto:ugo.brunoni@pongiglione.it) .

**FATTA AVVERTENZA** che tutte le attività, che a norma degli articoli 570 e seguenti C.p.C. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal sottoscritto Curatore presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

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

- o o O § O o o -

Genova, 5 Marzo 2025