



**TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE FALLIMENTARE**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI
Procedura di fallimento N. **9/2020 R.F.**

Il sottoscritto dott. Alberto Peri, professionista delegato alla vendita, nominato con provvedimento del Giudice del fallimento, Dott. Davide Atzeni, del 27.02.2024, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e visto l'art. 570 c.p.c.,

AVVISA

che, nelle date e nel luogo sotto indicati, si terrà **vendita senza incanto** con modalità telematica "sincrona mista" dei seguenti immobili:

LOTTO 15 - BOX N. 5 - al piano primo (2° *livello*) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione Catasto Fabbricati: foglio 78, partic. 1148, Sub. 91 - Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri - Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4[^], Consist. 29 mq., Superficie Catastale 31 mq., Rendita € 100,35.

Valore di mercato 38.420,00 euro

Valore di vendita giudiziaria 21.779,00 euro

Offerta minima: 16.334,00 euro

Rilancio minimo: € 200,00 (duecento/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 18 - BOX N. 12 - al piano primo (2° *livello*) dell'autorimessa interrata, in Comune di Genova Cornigliano, Via Guido Agosti, 49, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione Catasto Fabbricati: foglio 78, partic. 1148, Sub. 98 - Comune di Genova, Sezione Pegli-Voltri - Sez. Urbana COR, Zona Censuaria 1A, Categ. C/6, Classe 4[^], Consist. 23 mq., Superficie Catastale 25 mq., Rendita € 79,59.

Valore di mercato 30.933,00 euro

Valore di vendita giudiziaria 17.472,00 euro

Offerta minima: 13.104,00 euro

Rilancio minimo: € 200,00 (duecento/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Termine di presentazione delle offerte:

- **Offerte cartacee** - entro le ore **12.30** del giorno **09/09/2024**;
- **Offerte telematiche** - entro le ore **24,00** del giorno **09/09/2024**.

Codice IBAN del c/c bancario intestato alla procedura: **IT58 D 05034 10600 00000 00198 72**

L'esame delle offerte avrà luogo il **10.09.2024 ore 09.15** e seguenti, in Savona, Piazza Angelo Barile 1, presso i locali del Tribunale di Savona, sala aste.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto, Geom. Davide Angelico, che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.savona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.spazioaste.it .

Gli immobili vengono venduti:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù

attive e passive ed in particolare con l'assunzione da parte dell'acquirente di tutti i vigenti obblighi convenzionali che li concernono (sono associati agli immobili i diritti alle parti comuni condominiali);

- a corpo e non a misura;

- liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con imposte e tasse a carico della procedura;

- liberi da persone e cose, ad eccezione di quanto indicato dal perito a scomputo del prezzo;

- senza prestazione della garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o la sussistenza di difformità dei beni venduti, così come l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun recesso, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Il prezzo fissato tiene conto della suddetta condizione di vendita;

- con oneri fiscali e spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, ivi compreso il compenso spettante al professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 179 bis disp. att. del c.p.c. ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle «Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate» allegate al presente avviso.

Le attività a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti sono eseguite dal professionista delegato dott. Alberto Peri secondo le modalità indicate nell'ordinanza di cui al 1° comma dell'art. 591 bis c.p.c.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, dott. Alberto Peri, con studio in Savona, corso Italia 13/9.

Numero telefonico per informazioni e visita immobile: 351/6616548.

Savona, 05.07.2024

Il delegato alla vendita

Dott. Alberto Peri



MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

1) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili ai sensi dell'art. 571 del Codice di Procedura Civile, devono essere presentate secondo una delle seguenti modalità:

a) Modalità cartacea:

Il deposito dell'Offerta deve avvenire inderogabilmente entro le ore 12.30 del giorno precedente la data dell'asta presso lo studio del Curatore all'indirizzo Savona, Corso Italia 13/9, quarto piano. La busta contenente l'offerta deve essere consegnata chiusa e sull'esterno della stessa devono essere indicati esclusivamente i seguenti tre dati: 1) il nome e il cognome di colui che materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, 2) il nome e il cognome del Curatore in quanto delegato alla vendita e 3) la data stabilita per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione (numero o nome della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

b) Modalità telematica:

La presentazione dell'offerta deve avvenire entro le ore 24.00 del giorno precedente la data dell'asta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

2) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 giorni dalla aggiudicazione.

3) L'offerta deve essere sottoscritta e recare l'indicazione di:

a) Procedura fallimentare di riferimento.

b) Nome e cognome o ragione sociale dell'offerente al quale sarà intestato l'immobile (non sarà possibile trasferire la proprietà del bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), luogo e data di nascita, residenza o sede legale, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale del matrimonio (in ipotesi di acquisto da parte di persona fisica coniugata) e recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del

coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

c) Dati identificativi del bene per il quale essa è proposta.

d) Prezzo offerto, in ogni caso non inferiore, a pena di inefficacia, al valore dell'Offerta minima.

e) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo, versando una cauzione proporzionale al valore di vendita più elevato.

In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Nelle vendite telematiche è necessaria la presentazione di tante offerte quanti sono i lotti oggetto di interesse, allegando una sola cauzione pari all'offerta relativa al lotto di prezzo più elevato. In tal caso occorrerà allegare apposita comunicazione a ciascuna offerta, da trasmettere anche a mezzo pec al professionista delegato.

5) All'offerta dovranno essere allegati: fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, in caso di offerta presentata da persona fisica; fotocopia del documento di identità del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta e che parteciperà alla gara ed una visura camerale risalente a data non anteriore di oltre 15 giorni ovvero l'atto che giustifichi i poteri del legale rappresentante stesso, in caso di offerta presentata a nome di società; assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Savona - Fallimento N. 9/2020" in caso di offerta cartacea, ovvero copia del giustificativo del versamento del bonifico effettuato in caso di offerta telematica, in entrambi i casi per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico bancario dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla Procedura le cui coordinate saranno indicate nell'Avviso della vendita. La cauzione si riterrà prestata solamente se l'importo risulterà **effettivamente accreditato** sul conto corrente, intestato alla procedura **entro il termine ultimo stabilito per la presentazione delle offerte**. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione"; nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese. Onde evitare la dichiarazione di nullità dell'offerta dovuta al mancato accredito della cauzione sul conto della procedura entro il termine fissato, si consiglia di effettuare il bonifico della cauzione con largo anticipo rispetto al termine fissato, anche in considerazione dei giorni per la "**regolazione / regolamento dell'operazione**" che i vari istituti di credito possono autonomamente applicare.

6) Benché irrevocabile, l'offerta non dà di per sé diritto all'acquisto e le offerte inferiori al prezzo base, seppure superiori o pari all'offerta minima di cui all'art. 571 del Codice di Procedura Civile, sono soggette alla valutazione del Curatore ai sensi dell'art. 572, 3° comma, del Codice di Procedura Civile.

L'offerente di cui alla modalità cartacea è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale (cartacea) partecipano comparando innanzi al Curatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate

in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Curatore; tali offerte saranno riportate nel portale a cura di quest'ultimo e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno invece formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Curatore; nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, gli offerenti telematici riceveranno, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui al punto 1), se è inferiore all'offerta minima prevista nell'ordinanza di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di cui al precedente punto 3), in misura almeno pari al 10% del prezzo da lui proposto.

7) Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato nell'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi sono più offerte il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo a vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene 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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni dalla aggiudicazione.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

8) Nella vendita senza incanto non è consentita la partecipazione alle operazioni di vendita a mezzo di mandatario, seppure munito di procura speciale (l'art 571, comma I, del Codice di Procedura Civile dispone, infatti, che le offerte di acquisto possono essere effettuate personalmente o a mezzo di procuratore legale, richiamando solo il comma III dell'art 579 e non già il comma II, che prevede, per il solo incanto, che la offerta possa essere avanzata anche a mezzo di mandatario).

9) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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, 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.

10) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

11) Per ricevere assistenza in merito alla partecipazione alle procedure di vendita con modalità telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il *call-center* al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi. Inoltre, presso il Tribunale di Savona, terzo piano, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, è attivo uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ottenere:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.