ALBERTO MARCHESE
Dottore Commercialista
Piazza Dante 8/11
16121 GENOVA
Tel. 010/587998 - Fax 010/5536228
e.mail: amarchese@stlamanna.it

Fall. n. 1/2023

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, dott. Alberto Marchese, curatore del Fallimento di cui in epigrafe.

_____

- Visto il Programma di Liquidazione approvato il 14 novembre 2024;
- Visto il provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato del 21 luglio 2025;
- Vista la relazione estimativa redatta dal perito, Arch. Bruno Contu, in data 23 aprile 2025, da intendersi come parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita;
- Ritenuta la necessità di provvedere alla fissazione di un secondo tentativo di vendita dei terreni appresso descritti ai rispettivi prezzi base indicati nella relazione estimativa di cui sopra;
- Visti gli artt. 105 e 107 L. Fall.

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti dei seguenti terreni, da eseguirsi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA.

* * * * *

DESCRIZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1

Numero 1 appezzamento di terreno in comune di Lorsica (GE) della categoria Castagneto da frutto.

PROPRIETÀ

La vendita riguarda la **piena proprietà** dei terreni sopra descritti.

DATI CATASTALI

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lorsica, con le seguenti coordinate catastali:

Foglio 18, Mappale 64, Qualità Castagneto da frutto, Classe 4, Consistenza mq. 1740, Reddito domenicale 0,90 e Reddito Agrario 1,06

CONFINI

Il mappale 64 confina come segue:

- a nord con mapp. 176;
- a est con mappali 187 e 475;
- a sud con mapp. 241;
- ad ovest con mappali 173 e 233.

VINCOLI GIURIDICI

Si rinvia a quanto indicato nella perizia redatta dall'Arch. Bruno Contu, in data 23 aprile 2025 ed allegata al presente avviso di vendita, con la precisazione che eventuali vincoli giuridici resteranno a carico dell'acquirente.

CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Si rimanda a quanto indicato a pag. 23 e ss. del predetto elaborato peritale. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto i terreni dovranno essere rimessi in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

LOTTO 2

Numero 1 appezzamento di terreno in comune di Moconesi (GE) della Categoria Pascolo Cespugliato.

PROPRIETÀ

La vendita riguarda la **piena proprietà** dei terreni sopra descritti.

DATI CATASTALI

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Moconesi, con le seguenti coordinate catastali:

Foglio 1, Mappale 161, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe U, Consistenza mq. 23.350, Reddito domenicale 10,85 e Reddito Agrario 7,24.

CONFINI

Il mappale 161 confina come segue:

- a nord con mapp. 129;

- a est con mapp. 194;
- a sud con mappali 191 –192 – 193;
- ad ovest con mappali 255- 160 – 293.

VINCOLI GIURIDICI

Si rinvia a quanto indicato nella perizia redatta dall'Arch. Bruno Contu, in data 23 aprile 2025 ed allegata al presente avviso di vendita, con la precisazione che eventuali vincoli giuridici resteranno a carico dell'acquirente.

CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Si rimanda a quanto indicato a pag. 23 e ss. del predetto elaborato peritale. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto i terreni dovranno essere rimessi in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

* * * * *

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Bruno Contu in data 23 aprile 2025 che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero e sui siti internet *www.astegiudiziarie.it* nonché *www.bakeca.it, www.idealista.it, www.casa.it* e *www.immobiliare.it* e che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

* * * * *

Il Curatore, considerato che la presente vendita verrà eseguita con la modalità della vendita telematica sincrona mista e che pertanto gli offerenti potranno a loro scelta presentare le relative offerte alternativamente su supporto cartaceo o telematico con la precisazione che 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 *www.astetelematiche.it*, mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara presentandosi nel luogo ed alla data indicata nel presente avviso di vendita innanzi al Curatore.

AVVISA

che la vendita dei terreni di cui ai due lotti sopra descritti è stata fissata per il giorno **22 gennaio 2027**, alle **ore 15,00**, presso la sala d'aste del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano stanza 46, nell'ordine di seguito esposto:

LOTTO 1: **Euro 978,75**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 734,06** (come da condizioni sotto riportate), con cauzione almeno pari al **10%** del prezzo offerto.

LOTTO 2: **Euro 7.530,38**; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 5.647,79** (come da condizioni sotto riportate), con cauzione almeno pari al **10%** del prezzo offerto.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio a conclusione 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 e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di uno (dicasi 1) minuto.
La misura minima di ciascun rilancio è pari:

- ad **Euro 100,00** (euro cento/00) per il **LOTTO 1**;
- ad **Euro 500,00** (euro cinquecento/00) per il **LOTTO 2**.

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con numeri decimali.
La gara verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo accordato per il rilancio senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Curatore presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.
- che il Curatore non si avvale di agenzie immobiliari e/o altri mediatori e che quindi nessun compenso sarà loro dovuto e che la partecipazione alla gara sarà comunque possibile senza l'intervento di alcun mediatore.
- che la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "***sincrona mista***" presso la sala d'aste del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno a quell'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano altri provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa di un'eventuale recrudescenza dell'emergenza pandemica, introducano ulteriori limitazioni e/o prevedano una diversa ubicazione

della gara e/o diverse modalità per lo svolgimento della stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

Nel caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita comunicazione di rettifica inviata unicamente al Portale delle Vendite Pubbliche.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o direttamente il Curatore, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.

* * * * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

Chi può presentare l'offerta

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

Come presentare l'offerta

Le offerte (da depositare direttamente dall'interessato o da un suo delegato), in regola con la marca da bollo, dovranno pervenire in busta chiusa **entro le ore 12 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita (e quindi entro il 21 gennaio 2027)** previo appuntamento, presso lo studio del Curatore in Genova**, Piazza Dante 8/11** (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).

Cosa deve contenere l'offerta

L'offerta, in regola con **marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è **irrevocabile**;
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale).

Si precisa che:

a. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare (in tal caso occorre allegare anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo).

b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o persona giuridica, dovrà essere prodotto il certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'offerente.

c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare.

d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, i quali dovranno presentarsi il giorno della gara. Alla stessa dovranno essere allegati i documenti di identità di tutti gli offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dell'immobile ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente alla gara potranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o a mezzo professionista avvocato con delega del medesimo autenticata, con specifica autorizzazione a formulare eventuali offerte in aumento per conto di tutti gli offerenti.

e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando relativa procura autenticata dal legale. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

f. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sulla rispettiva quota immobiliare oggetto della vendita;

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 è proposta l'offerta;
4. L'indicazione del referente della Procedura (Curatore fallimentare);
5. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
6. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;

7. Il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
8. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di 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 Curatore e nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, 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 c. 2 DM 32 del 26.2.2015);
9. L'espressa dichiarazione, a seconda del lotto per cui viene presentata l'offerta, di aver preso visione della perizia di stima;
10. L'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, come di seguito meglio precisato.

Versamento del deposito cauzionale

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile,** intestato a "***Fallimento R.F. 1/2023***", 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. E' escluso ogni pagamento in forma telematica. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

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

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 comprendere e parlare correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega del medesimo autenticata o da un procuratore munito di procura speciale notarile. L'offerente dovrà comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara;
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
- Il giorno **22 gennaio 2027** presso la sala d'aste del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, alle **ore 15,00**, il Curatore procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute;
- È richiamato il punto 2. lett. d) sopra esposto per il caso di offerta formulata da più persone congiuntamente.

Offerte valide

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base di vendita ridotto di 1/4 indicato nel presente avviso per ciascun lotto e quindi a:

- € **734,06** per il **Lotto 1**,
- € **5.647,79** per il **Lotto 2**.

Le offerte per ciascun lotto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno non festivo precedente all'esperimento di vendita con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*").

Offerte inefficaci

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o prive di cauzione, o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori al prezzo base di vendita ridotto di 1/4 e quindi a:

- € **734,06** per il **Lotto 1**,
- € **5.647,79** per il **Lotto 2**.

Per il caso di presenza di una sola offerta

Se l'unica offerta è pari o superiore a:

- **€ 978,75** per il **Lotto 1**,
- **€ 7.530,38** per il **Lotto 2**,

la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra:

- **€ 734,06** (prezzo base diminuito di ¼) e **€ 978,75** per il **Lotto 1**,
- **€ 5.647,79** (prezzo base diminuito di ¼) e **€ 7.530,38** per il **Lotto 2**.

l'offerta è accolta qualora il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al GD, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Per il caso di presenza di più offerte

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta ed il bene verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi avrà formulato

l'offerta originaria più alta.

Se il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 734,06 per il lotto 1 ed Euro 5.647,79 per il Lotto 2, non si darà luogo alla vendita qualora il curatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

* * * * *

Dell'esito della vendita il Curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione, come previsto dall'art. 107, quinto comma, L.F.. Resta inteso che, dal giorno del deposito, decorrerà il termine di dieci giorni entro il quale il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 L.F..

In caso di aggiudicazione:

L'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare, a pena di decadenza e perdita della cauzione, il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento R.F. 1/2023*" o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN: **IT45Z0344001400000000392300**, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato.

Si precisa inoltre che:

1) Il termine di 120 giorni di cui sopra non è prorogabile e **non** gode della sospensione feriale.
2) La somma dovrà pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine e nei due giorni precedenti, si considereranno validamente eseguiti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payements).
3) Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare l'intera somma.

Ulteriori informazioni

1. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Si avvisa altresì che, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente potrà anche essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è successivamente avvenuta la vendita;
2. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3. L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro (o l'IVA), nonché una quota delle spese di trasferimento del bene (già comprensiva del costo per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Curatore nello stesso termine del versamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN: **IT45Z0344001400000000392300**, in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato;

4. Nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita, si farà riferimento al minor termine indicato dall'offerente;
5. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se necessario, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo-prezzo;
6. La vendita di ciascun lotto 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;
7. I terreni di cui ai due lotti verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della Procedura, una volta ottenuta la relativa autorizzazione da parte del Giudice Delegato;
8. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
9. 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.;
10. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

Per visitare l'immobile

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: ***https//pvp.giustizia.it***. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare direttamente il Curatore al numero 010/587998 o via mail all'indirizzo *amarchese@stlamanna.it*.

*****

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

Le offerte telematiche d'acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro **le ore 12,00 del giorno non festivo precedente all'esperimento di vendita (e quindi entro il 21 gennaio 2027)** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, utilizzando per la compilazione guidata dell'offerta telematica esclusivamente il modulo web denominato "*Offerta telematica*" predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale *http://pvp.giustizia.it*.

Chi può presentare l'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

Come presentare l'offerta: registrazione al portale per la vendita telematica, predisposizione ed invio

Per partecipare all'asta telematica i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al modulo web "*offerta telematica*" predisposto dal Ministero della Giustizia e presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale *http://pvp.giustizia.it* e procedere come descritto nel "*Manuale utente*". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it*. In particolare, il soggetto interessato - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - deve dare 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, facendo 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'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 dei bonifici bancari con cui ha provveduto ad eseguire il versamento della cauzione e del fondo spese, nonché l'IBAN per la restituzione dello stesso 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, che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo *http://pst.giustizia.it* nella sezione "*Pagamento di bolli digitali*".

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra indicato; 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 nel presente avviso di vendita e/o la presta in misura inferiore all'importo richiesto (**10% dell'importo offerto**).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata deve attestare nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Cosa deve contenere l'offerta

L'offerta dovrà contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 /2015 tra cui:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è **irrevocabile**.
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il documento di identità e codice fiscale). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi all'udienza fissata per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c..

Si precisa inoltre che:

a. Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare allegato in copia;

b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di 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 ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'offerente.

c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia.

d. Se l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicati i dati ed allegati i documenti di tutti gli offerenti. Dovrà inoltre essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando relativa procura autenticata dal legale. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

f. Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sulla rispettiva quota immobiliare oggetto della vendita;

g. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica secondo le modalità sopra indicate;

3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura fallimentare;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. L'indicazione del referente della Procedura (curatore fallimentare);
6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
8. Il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione mai prorogabile;
9. L'importo versato a titolo di cauzione del 10%;
10. La data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;
11. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici ed il codice IBAN del conto sul quale dovrà eventualmente essere accreditata la restituzione della cauzione e del fondo spese in caso di mancata aggiudicazione;
12. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di 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 Curatore e nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, 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 c. 2 DM 32 del 26.2.2015)

14. L'espressa dichiarazione, a seconda del lotto per cui viene presentata l'offerta, di aver preso visione della perizia di stima.

Versamento del deposito cauzionale

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

Il versamento della cauzione sopra indicato si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*Fallimento R.F. 1/2023",* le cui coordinate sono: IBAN: **IT45Z0344001400000000392300**. Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato per eccesso al secondo decimale (es. xxx,516 = xxx,52). Il bonifico, con causale *"Fallimento R.F. 1/2023, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme risulti disponibile entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile. La copia della contabile di 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 POTRA' ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo *assistenza@astetelematiche.it* oppure contattare il call-center al numero 0586.20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Partecipazione alle operazioni di vendita

Coloro che hanno formulato l'offerta parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Come partecipare alla gara

Il giorno **22 gennaio 2027**, a partire dalle **ore 15,00**, il Curatore procederà all'esame delle offerte pervenute. Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art 579 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa inoltre che:

a. Si procederà all'aggiudicazione, salvo quanto di seguito precisato, anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

b. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, salvo eventuali oneri bancari, al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo, mediante bonifico da eseguirsi sul conto di cui l'offerente ha comunicato le relative coordinate (IBAN).

Offerte valide

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base di vendita ridotto di 1/4 indicato nel presente avviso per ciascun lotto e quindi a:

- € **734,06** per il **Lotto 1**,
- € **5.647,79** per il **Lotto 2**.

Le offerte per ciascun lotto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno non festivo precedente all'esperimento di vendita con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*").

Offerte inefficaci

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o prive di cauzione, o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori al prezzo base di vendita ridotto di 1/4 e quindi a:

- € **734,06** per il **Lotto 1**,
- € **5.647,79** per il **Lotto 2**.

Per il caso di presenza di una sola offerta

Se l'unica offerta è pari o superiore a:

- **€ 978,75** per il **Lotto 1**,
- **€ 7.530,38** per il **Lotto 2**,

la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra:

- **€ 734,06** (prezzo base diminuito di ¼) e **€ 978,75** per il **Lotto 1**,
- **€ 5.647,79** (prezzo base diminuito di ¼) e **€ 7.530,38** per il **Lotto 2**.

l'offerta è accolta qualora il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al GD, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Per il caso di presenza di più offerte

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta ed il bene verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi avrà formulato l'offerta originaria più alta.

Se il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 734,06 per il lotto 1 ed Euro 5.647,79 per il Lotto 2, non si darà luogo alla vendita qualora il curatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

* * * * *

Dell'esito della vendita il Curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione, come previsto dall'art. 107, quinto comma, L.F.. Resta inteso che, dal giorno del deposito, decorrerà il termine di dieci giorni entro il quale il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 L.F..

In caso di aggiudicazione

L'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare, a pena di decadenza e perdita della cauzione, il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento R.F. 61/21*" o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN: **IT45Z0344001400000000392300**, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato.

Si precisa inoltre che:

1) Il termine di 120 giorni di cui sopra non è prorogabile e **non** gode della sospensione feriale;
2) La somma dovrà pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine e nei due giorni precedenti, si considereranno validamente eseguiti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payements);
3) Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare l'intera somma.

Ulteriori informazioni

a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione; Si avvisa altresì che, ai sensi dell'art. 177 disp. Att. C.p.c., l'aggiudicatario inadempiente potrà anche essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale é successivamente avvenuta la vendita.

b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

c. L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro (o l'IVA), nonché una quota delle spese di trasferimento del bene (già comprensiva del costo per la trascrizione del decreto di trasferimento) nella misura che sarà indicata dal Curatore nello stesso termine del versamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN: **IT45Z0344001400000000392300**, in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato;

d. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne esplicita richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se necessario, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo-prezzo.

e. Nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita, si farà riferimento al minor termine indicato dall'offerente;

f. La vendita di ciascun lotto 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.

g. i terreni di cui ai due lotti verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della Procedura, una volta ottenuta la relativa autorizzazione da parte del Giudice Delegato;

h. Si ribadisce che, fatto salvo quanto indicato al punto precedente, ogni onere derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario incluso il compenso del notaio che procederà alla redazione dell'atto di trasferimento;

i. 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..

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

* * * * *

Per visitare l'immobile

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: ***https//pvp.giustizia.it***. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare direttamente il Curatore al numero 010/587998 o via mail all'indirizzo *amarchese@stlamanna.it*.

Genova, 17 novembre 2026

Il Curatore

Dott. Alberto Marchese

