

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile - Sezione Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale

MURACA GROUP S.R.L. – RG N. 70/2024

Giudice Delegato: Dott. Andrea Balba

Curatore: Dott. Giambattista Poggi

lg70.2024genova@pecliquidazionigiudiziali.it

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Giambattista Poggi, con Studio sito in Genova, Via XX Settembre 18/5, tel. 010/542724, gb@studiogbpoggi.it, gbpoggi@legalmail.it, Curatore di **Muraca Group s.r.l. in Liquidazione Giudiziale**, dichiarata con sentenza del Tribunale di Genova del 19.07.2024 (G.D. Dott. Andrea Balba), richiamata integralmente la relazione di stima del Dott. Carlo Frittoli depositata il 10 ottobre 2018 e relativi allegati che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita

* *

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1 – VILLA UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE

Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò

Sita in un appezzamento subito a valle di **via Costa dei Landò**, villa unifamiliare di **183 mq** di superficie lorda autorizzata su due piani, realizzata al rustico, da ultimarsi **entro gennaio 2025**, e terreno pertinenziale subito circostante.

Il bene è identificato al **catasto terreni** del comune di Cogorno, **foglio 6, mappali 2861/2862**

LOTTO 2 – TERRENO PER SVILUPPO IMMOBILIARE

Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò

Sito in posizione soprastante rispetto a detta strada, area edificabile con progetto per la realizzazione di tre villette unifamiliari ed eventuale autorimessa interrata; **circa lo stato di approvazione di tale progetto, si rimanda al capitolo sulla verifica urbanistica della citata relazione di stima.**

Il bene è identificato al **catasto terreni** del comune di Cogorno, **foglio 6, mappale 1095.**

LOTTO 3 – TERRENO A LATERE DI STRADA PRIVATA

Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò

Sito in posizione soprastante rispetto a detta strada, piccolo terreno a latere della strada privata che conduce al precedente lotto 2.

Il bene è identificato al **catasto terreni** del comune di Cogorno, **foglio 6**, quale porzione che dovrà essere enucleata dal **mappale 2852**, il quale include pure una parte di detta strada.

LOTTE 4-5-6-7-8 AREA URBANA DA ADIBIRE A N. 5 POSTI AUTO PRIVATI A RASO

Vendita della singola frazione di area da adibire a parcheggio privato su slargo di strada privata

Comune di **Cogorno (GE)** in **via Costa dei Landò**, in posizione soprastante rispetto a detta strada, cinque posti auto a raso realizzabili in uno slargo della strada privata che conduce al lotto 2.

Detti beni sono identificati al **catasto terreni** del comune di Cogorno, **foglio 6**, quali porzioni che dovranno essere enucleate dal **mappale 529**.

**

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

In relazione all'accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali dei predetti beni, si richiama la citata relazione di stima del perito Dott. Carlo Frittoli.

L'aggiudicatario potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985.

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

**

Il Curatore, premesso:

- che il **Giudice Delegato ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, presentare offerta e cauzione, in via alternativa, su supporto cartaceo oppure su supporto telematico;
- che coloro formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Delegato alla vendita, 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, mentre

AVVISA

Che il giorno **10 MARZO 2025 alle ore 12:00 presso la Sala Aste del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia, Piazza Portoria 1 – Piano Terzo, Aula n. 46)**, avrà luogo la **deliberazione sulle offerte pervenute per la vendita senza incanto telematica sincrona mista e l'eventuale gara tra gli offerenti**, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c degli **beni immobili di proprietà della Muraca**

Group s.r.l. in Liquidazione Giudiziale sopra descritti base partendo dal relativo prezzo base d'asta e precisamente:

LOTTO 1 – VILLA UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE

**Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò
al prezzo base d'asta: euro 220.000**

LOTTO 2 – TERRENO PER SVILUPPO IMMOBILIARE

**Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò
al prezzo base d'asta: euro 150.000**

LOTTO 3 – TERRENO A LATERE DI STRADA PRIVATA

al prezzo base d'asta: euro 20.000

LOTTI 4-5-6-7-8 AREA URBANA DA ADIBIRE A N. 5 POSTI AUTO PRIVATI A RASO

**Vendita della singola frazione di area da adibire a parcheggio privato su slargo di strada privata
Al prezzo base d'asta della singola porzione di area: euro 9.000/cad.**

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:

LOTTO 1 – VILLA UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE

Offerta non inferiore a euro 165.000

LOTTO 2 – TERRENO PER SVILUPPO IMMOBILIARE

**Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò
Offerta non inferiore a euro 112.500**

LOTTO 3 – TERRENO A LATERE DI STRADA PRIVATA

Offerta non inferiore a euro 15.000

LOTTI 4-5-6-7-8 AREA URBANA DA ADIBIRE A N. 5 POSTI AUTO PRIVATI A RASO

**Vendita della singola frazione di area da adibire a parcheggio privato su slargo di strada privata
Offerta non inferiore a euro 6.750/cadauna**

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 dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di uno/due minuti

La misura minima del rialzo per i singoli Lotti è pari a:

LOTTO 1 – VILLA UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE

Rilancio minimo euro 15.000

LOTTO 2 – TERRENO PER SVILUPPO IMMOBILIARE

Comune di Cogorno (GE) – via Costa dei Landò

Offerta non inferiore a euro 12.500

LOTTO 3 – TERRENO A LATERE DI STRADA PRIVATA

Offerta non inferiore a euro 2.000

LOTTE 4-5-6-7-8 AREA URBANA DA ADIBIRE A N. 5 POSTI AUTO PRIVATI A RASO

Vendita della singola frazione di area da adibire a parcheggio privato su slargo di strada privata

Offerta non inferiore a euro 1.250/cadauna

**

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, salvo quanto di seguito specificato in merito ai poteri del Giudice Delegato, ne diverrà titolare mediante atto pubblico di compravendita.

Inoltre, la Procedura potrà valutare se cedere a titolo non oneroso i mappali relativi a terreni di proprietà della società in liquidazione giudiziale, in quanto dallo stesso perito estimatore dei beni posti in vendita, ritenuti privi di valore venale, limitrofi ai lotti aggiudicati, se richiesti dall'aggiudicatario gratuitamente o ad una cifra simbolica, unitamente agli immobili valorizzati, fermo restando che ogni costo, onere e spesa relativi ai trasferimenti a detti terreni, inclusi anche i costi e gli oneri relativi a eventuali loro frazionamenti dovrebbero verranno sostenuti dagli acquirenti, nell'ottica della strategia di vendita strategia finalizzata all'ottimizzazione dei risultati complessivi perseguendo il maggior interesse possibile dei creditori.

SI SEGNALE CHE

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta sincrona mista presso **Tribunale di Genova, III° piano, aula n. 46** con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti.

Sarà comunque preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il delegato, 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)

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui detti immobili si trovano e con tutti gli inerenti diritti, servitù attive e passive, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita coattiva non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di autorizzazioni e/o permessi, 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

La partecipazione alla vendita comporta la perfetta conoscenza di quanto riportato nella relazione di stima, nei documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce piena accettazione delle condizioni di vendita.

Si rammenta che gli offerenti dovranno fare particolare riferimento e rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita, agli atti della procedura e alla relazione di stima depositata.

**

FATTA AVVERTENZA

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

**

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ E VERSAMENTO DEL SALDO E ONERI

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante **ATTO PUBBLICO** di compravendita trattandosi di vendita necessitata in assenza di garanzia per vizi della cosa ex art. 1490 codice civile, da stipularsi avanti ad un Notaio selezionato dalla Procedura, con imposte, spese e oneri a carico dell'aggiudicatario, in data e onorario concordati fra il Curatore e l'aggiudicatario, da stipularsi comunque entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione.

In tale sede l'aggiudicatario dovrà anche provvedere al contestuale pagamento del saldo prezzo offerto.

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

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Curatore (dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico entro le ore 12:00 del 06 MARZO 2025 (con l'esclusione del sabato e della domenica).

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 degli immobili.

COME PRESENTARE L'OFFERTA

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente-, del nome del Curatore e della data della vendita.

Nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta e del codice fiscale.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

L'offerta da presentare **in marca da bollo da € 16,00**, dovrà riportare:

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

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di **offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica**, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione

della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

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

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

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

L'offerta potrà essere formulata anche **tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 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 i casi sopra precisati, non sarà possibile trasferire in sede di atto di vendita l'immobile a soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta.

3. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta.

4. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

5. Il termine di pagamento del prezzo dovrà avvenire anteriormente all'atto di compravendita che dovrà perfezionarsi entro la data dell'atto pubblico di compravendita da perfezionarsi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale.

6. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo.

7. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, 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 a cui lo stesso si richiama e di ogni altro elemento e informazione utili per la valutazione dell'offerta.

10. All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato al "Muraca Group s.r.l. in Liquidazione Giudiziale – RG N. 70/2024", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, escluso ogni pagamento in forma telematica, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve parlare e comprendere correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione 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 10 MARZO 2025 alle ore 12:00 presso il Tribunale di Genova, III° Piano- Aula 46, il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, **comunque pari o superiori al prezzo base ridotto di un quarto come sopra evidenziato**, presentate **entro le ore 12:00 del 06 marzo 2025** (con esclusione del sabato e della domenica), **con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.**

Il Curatore annoterà data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate **inefficaci** le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori di oltre un quarto al prezzo base di vendita come sopra evidenziato o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base ridotta di un quarto, l'offerta è accolta, salvo che il curatore non ritenga di rimettere comunque gli atti al Giudice Delegato, evidenziando e motivando circa l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una

nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta con rilancio minimo obbligatorio e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il Curatore procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la possibilità di rimettere gli atti al Giudice Delegato come sopra specificato, stante l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Anteriormente all'atto di compravendita - da perfezionarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione - l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente che verrà indicato dal Curatore, con assegno circolare o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato, mentre le imposte, spese ed oneri notarili relativi all'atto di compravendita verranno versati in sede di trasferimento direttamente al Notaio incaricato dalla Procedura.

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.

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;
- 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'immobile viene venduto libero da cose e persone, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- **il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.**

* *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite

all'immobile in vendita contattare direttamente il sottoscritto Curatore.

**

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12:00 del 06 MARZO 2025** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

**

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA - 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'art. 12 D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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

L'offerta è **inammissibile se:**

- 1 - perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita;
- 2 - è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- 3 - se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA

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

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

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare anche copia del documento identificativo e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'offerente e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

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

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

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

In tutti gli altri casi non è, invece, richiesta la formalizzazione dell'incarico ricevuto dal presentatore. L'offerta potrà essere formulata anche **tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc;** nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo quando sopra, non sarà possibile trasferire in sede di atto di vendita l'immobile a soggetto diverso da quello che presenta l'offerta.

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

- 3. I dati identificativi del bene immobile** per il quale 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 dovrà avvenire anteriormente **all'atto di compravendita che dovrà perfezionarsi entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale.

6. Nel caso in cui **l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova**, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015).

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

8. **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 a cui lo stesso si richiama e di ogni altro elemento e informazione utili per la valutazione dell'offerta.**

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, **deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta.**

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Passadore S.p.A. con il seguente IBAN: **IT 84 Z 03332 01400 000000968487** con la causale: **"Cauzione per acquisto Lotto n..... di MURACA GROUP s.r.l. in L.G."** (specificando il numero del lotto).

Per consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile da risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. al seguente recapito telefonico 0444 3462111 o scrivere all'indirizzo mail: help@fallco.it

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 al Curatore.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (dicasi 2) minuti. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile.

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

In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se *off line*.

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

Il giorno 10 MARZO 2025 alle ore 12:00, presso Tribunale di Genova, III° piano aula 46, il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto come sopra specificato,

presentate entro le ore 12:00 del 06 marzo 2025 (con esclusione del sabato e della domenica), con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori **al prezzo base d'asta ridotto di un quarto come sora specificato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.**

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a **al prezzo base d'asta ridotto di un quarto come sora specificato** la stessa è senz'altro accolta, salvo che il **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.**

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta. In caso di più offerte valide il Curatore procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Il termine del saldo prezzo dovrà avvenire anteriormente **all'atto di compravendita che dovrà perfezionarsi entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente che verrà indicato dal Curatore, con assegno circolare o bonifico bancario **purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.**

Le imposte, spese ed oneri notarili relativi all'atto di compravendita verranno versati in sede di trasferimento direttamente al Notaio incaricato dalla Procedura.

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.

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.

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'immobile viene venduto libero da cose e persone, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di autorizzazioni e/o permessi, 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La partecipazione alla vendita comporta la perfetta conoscenza di quanto riportato nella relazione di stima, nei documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce piena accettazione delle condizioni di vendita.

Si rammenta che gli offerenti dovranno fare particolare riferimento e rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita, agli atti della procedura e alla relazione di stima depositata.

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

Per quanto eventualmente non disposto nel regolamento relativo alla vendita telematica si applicano le disposizioni contenute nel regolamento relativo alla vendita con modalità cartacea sopra riportato.

**

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare direttamente il sottoscritto Curatore.

**

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente Avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti/pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c.:

- Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita**
- Pubblicazione sui siti internet: astegiudiziarie.it; Casa.it, Idealista.it; Bakeca.it, immobiliare.it,**

**

Per quanto non indicato nel presente avviso di vendita, si applicano le disposizioni previste dalle vigenti norme di legge.

Genova, 02 gennaio 2025



Il Curatore

Dott. Giambattista Poggi



























