

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Fallimento Portofino Est S.a.s. di Agazzi Silvano & C in liquidazione e del socio Agazzi - R.F. 2/2009

Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l. in liquidazione - R.F. 55/2013

Avviso di vendita immobiliare

Il sottoscritto Dott. Stefano F. Gotta, con studio in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9 (tel. 010/581.497 - 010/581.778),

- professionista delegato alla vendita dall'Avv. Salvatore Sanzo, con studio in Milano, Via della Moscova, 18 (tel. 02-7788751), nella Sua qualità di Curatore della procedura fallimentare Portofino Est S.a.s di Agazzi Silvano e C. in liquidazione (e del socio Agazzi Silvano), previa autorizzazione dello Spett.le Comitato dei creditori e dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla procedura R.F. 2/2009, Dott. Andrea Balba del 13 febbraio 2025,
- Curatore del Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l. in liquidazione, previa autorizzazione dello Spett.le Comitato dei creditori al programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F., e dell'allora Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla procedura, Dott. Franco Davini, all'esecuzione degli atti ad esso conformi del 10 maggio 2016, incaricato al compimento delle presenti operazioni di vendita con autorizzazione dello Spett.le Comitato dei creditori e dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Andrea Balba del 3 marzo 2025,

a v v i s a

che il giorno **09/05/2025** dalle ore 14.00 alle ore 15.00 nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia - Piazza Portoria, 1 - Piano III - aula 46, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di vendita e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze/perizie estimative in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del sottoscritto professionista delegato (curatore fallimentare) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del sottoscritto. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il sottoscritto provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (telematica), coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al sottoscritto.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al sottoscritto.

Si fa presente che, in considerazione della sentenza del TAR n. 330 del 29/4/2022 che ha accolto il ricorso (promosso dal Condominio Costa del Gelsomino) avverso l'ordinanza del 25/11/2021 n. 72 del Comune di Rapallo, annullando l'atto impugnato (problematiche inerenti al piazzale adibito ai parcheggi per le autovetture), previa rettifica alle relazioni di stima già gli atti delle procedure, sono stati espunti tra i beni rimasti ad oggi invenduti, quelli già oggetto dell'ordinanza del Comune di Rapallo n. 72/2021 del 25/11/2021 oggi annullata, per provvedere successivamente a disporre il presente esperimento di vendita.

Di seguito verranno descritti i beni oggetto della presente asta:

QUOTE DI PROPRIETÀ IMMOBILIARE INDIVISA A GODIMENTO TURNARIO, espresse in cinquantaduesimi di proprietà (corrispondenti ciascuna quota a una settimana di godimento turnario non intesa come settimana in senso lato - lunedì/domenica - bensì come otto giorni prestabiliti ed immodificabili - con esclusione di qualsiasi utilizzazione in ogni altro periodo - il periodo di godimento turnario ha inizio

alle ore 16 del giorno di inizio del turno e termina alle ore 10 dell'ultimo giorno del turno) suddivise tra gli alloggi di cui le società detengono quote di proprietà in godimento turnario, siti nel comune di Rapallo (GE), Frazione San Michele di Pagana, Località Saltincielo, come di seguito identificati.

Gli appartamenti sono siti in Comune di Rapallo (GE), Frazione San Michele di Pagana, Località Saltincielo, facenti parte del complesso residenziale denominato "Logge di San Michele" ubicati all'interno del fabbricato denominato "Costa del Gelsomino" distinto con i civici dispari da n. 11 a n. 79 di Via Pietrafredda.

LOTTO n. 1: 09/05/2025 alle ore 14,00

Civico numero 15 (quindici), appartamento avente accesso indipendente con annesso uso esclusivo sul posto auto scoperto distinto con il numero 55 (cinquantacinque), posto nel distacco condominiale ad ovest (nella strada interna condominiale),

Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo, con i seguenti dati:

Appartamento: Foglio 34 - Mappale 962 - Sub. 127 - Via Pietrafredda n. 15 - Piano S1 - Categoria A/2 - Classe 3 - Vani 3 - R.C. € 650,74.

Posto auto scoperto: Il posto auto scoperto non risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo.

Confini

L'appartamento, con giardino annesso, così confina, partendo da nord e in senso orario: intercapedine, appartamento civ. 13, strada condominiale, appartamento civ. 17 e intercapedine.

Il posto auto annesso così confina, partendo da nord e in senso orario:

posto auto n. 56, strada condominiale, posto auto n. 54 e muro di contenimento piazzale soprastante.

Periodo di godimento turnario

dal 4 febbraio al 18 febbraio	(2/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.
dal 4 marzo al 18 marzo	(2/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.
dal 16 settembre al 28 ottobre	(6/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.
dal 18 novembre al 9 dicembre	(3/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.

prezzo base d'asta: EURO 6.600,00 (seimilaseicento/00)

Non saranno considerate valide offerte inferiori del prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto (da corrispondere nelle stesse modalità del saldo prezzo).

In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno immediatamente invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in Euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che la Curatela ha già ricevuto, prima dell'avvio della presente procedura competitiva numero un'offerta di acquisto cauzionata al 10%.

Tale offerta (per Euro 6.600,00) già a mani della Curatela sarà pertanto considerata come "rata e valida" in caso di gara, con ammissione del relativo offerente alla stessa gara con gli altri eventuali soggetti che avranno effettuato offerte valide nei termini di cui al presente bando.

LOTTO N. 2: 09/05/2025 alle ore 14,30

Civico numero 35 (trentacinque),

Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo, con i seguenti dati:

Appartamento: Foglio 34 - Mappale 962 - Sub. 254 - Via Pietrafredda n. 35 - Piano S1 - Categoria A/2 - Classe 2 - Vani 3 - R.C. € 557,77.

Confini

L'appartamento, con giardino annesso, così confina, partendo da nord e in senso orario: appartamento civ. 33, strada condominiale, appartamento civ. 37 e intercapedine.

Periodo di godimento turnario

dal 7 gennaio al 21 gennaio	(2/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.
dal 18 febbraio al 4 marzo	(2/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.
dal 12 maggio al 19 maggio	(1/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.
dal 5 agosto al 19 agosto	(2/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.
dal 2 settembre al 7 ottobre	(5/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.

prezzo base d'asta: EURO 8.000,00 (ottomila/00)

Non saranno considerate valide offerte inferiori del prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto (da corrispondere nelle stesse modalità del saldo prezzo).

In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno immediatamente invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in Euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che la Curatela ha già ricevuto, prima dell'avvio della presente procedura competitiva numero un'offerta di acquisto cauzionata al 10%.

Tale offerta (per Euro 8.000,00) già a mani della Curatela sarà pertanto considerata come "rata e valida" in caso di gara, con ammissione del relativo offerente alla stessa gara con gli altri eventuali soggetti che avranno effettuato offerte valide nei termini di cui al presente bando.

LOTTO N.3: 09/05/2025 alle ore 15.00

Civico numero 43 (quarantatré), appartamento interno 6 (sei),

Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo, con i seguenti dati:
Appartamento: Foglio 34 - Mappale 962 - Sub. 273 - Via Pietrafredda n. 43 int. 6 - Piano 3 - Categoria A/2 - Classe 4 - Vani 4 - mq 72 - R.C. € 1.012,26.

Confini

L'appartamento, con giardino annesso, così confina, partendo da nord e in senso orario:
appartamento civ. 43 int. 5, sottostante terrazzo annesso appartamento civ. 43 int. 3 (su due lati) e vano scala comune.

Periodo di godimento turnario

dal 17 febbraio al 24 febbraio (1/52) - proprietà Fall. Portofino Est Sas di Agazzi Silvano & C.

dal 17 marzo al 31 marzo (2/52) - proprietà Fall. Immobiliare Gelsomino S.r.l.

prezzo base d'asta: EURO 1.816,66 + 3.633,34 = EURO 5.450,00 (cinquemilaquattrocentocinquanta/00).

Non saranno considerate valide offerte inferiori del prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto (da corrispondere nelle stesse modalità del saldo prezzo).

In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno immediatamente invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in Euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che la Curatela ha già ricevuto, prima dell'avvio della presente procedura competitiva numero un'offerta di acquisto cauzionata al 10%.

Tale offerta (per Euro 5.450,00) già a mani della Curatela sarà pertanto considerata come "rata e valida" in caso di gara, con ammissione del relativo offerente alla stessa gara con gli altri eventuali soggetti che avranno effettuato offerte valide nei termini di cui al presente bando.

LOTTO n. 4: 09/05/2025 alle ore 15.30

B) POSTO AUTO (IN PIENA PROPRIETA' ED IN DIRITTO D'USO TURNARIO)

Posto auto in piena proprietà (proprietà Fall. Portofino Est S.a.s. di Agazzi Silvano & C.) - Posto auto contraddistinto dalla lettera E1) sito nel piazzale del civ. 2 di Via Pietrafredda (condominio "Costa dei Pini") nella parte centrale a monte (opposta alla fila di posteggi frontistanti la Via Aurelia) e sviluppa una superficie di circa mq 10/11.

Dati catastali: foglio 34, mapp. 962, sub. 379, piano T, cat. C/6, classe 2, mq 11, rendita Euro 52,27

Confini: in senso orario procedendo da nord: posto auto F1, area di manovra, posto auto D1, terrapieno.

prezzo base d'asta: Euro 7.000,00 (settemila/00)

Non saranno considerate valide offerte inferiori del prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto (da corrispondere nelle stesse modalità del saldo prezzo).

In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno immediatamente invitati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta.

In caso di gara l'aumento minimo per i rilanci viene fissato in Euro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che la Curatela ha già ricevuto, prima dell'avvio della presente procedura competitiva numero un'offerta di acquisto cauzionata al 10%.

Tale offerta (per Euro 7.000,00) già a mani della Curatela sarà pertanto considerata come "rata e valida" in caso di gara, con ammissione del relativo offerente alla stessa gara con gli altri eventuali soggetti che avranno effettuato offerte valide nei termini di cui al presente bando.

* * *

Stato Occupazione: gli immobili risultano liberi.

Nella presente vendita sono comprese, ove pertinenti:

- o la identica quota di comproprietà degli arredi e corredi delle singole unità immobiliari, con lo stesso diritto di utilizzazione esclusiva nei soli periodi indicati e con esclusione di qualsiasi utilizzazione in ogni altro periodo;
- o la identica quota di comproprietà della quota delle cose condominiali e intercondominiali spettante a ciascuna unità immobiliare di cui la quota stessa fa parte in base a regolamenti condominiale e intercondominiale infraindicati, naturalmente in utilizzazione nel solo periodo di godimento dell'unità immobiliare la cui quota di comproprietà è oggetto della vendita e con esclusione di qualsiasi utilizzazione in ogni altro periodo.

Per disciplinare la comunione tra i comproprietari delle multiproprietà (spese ed utilizzo del singolo appartamento) è in uso un apposito regolamento e relativo statuto, denominato "Regolamento delle singole unità abitative in comproprietà indivisa a godimento turnario site in Rapallo località Saltincielo contraddistinti con in numeri civici da 2 a 44 e da 11 a 79/2" del 14 novembre 2001 (allegato n. 2 alla perizia di stima del Geom. Luigi Lanero - Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l.).

Per il fabbricato e le aree esterne circostanti è stato redatto un Regolamento di Condominio, depositato presso il notaio Giacomo Sciello con atto in data 27.7.1980 Rep. n. 65701, in cui sono elencate le parti comuni.

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti:

- nella relazione di stima redatta dal Perito estimatore Geom. Luigi Lanero in data 30 luglio 2015 nell'ambito della procedura "Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l.", e successivamente integrata con due rettifiche, entrambe datate 3 marzo 2016, che si intendono parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione;
- nella relazione di "revisione e aggiornamento della relazione di stima" redatta dal Perito estimatore Geom. Luigi Lanero in data 3 marzo 2021 nell'ambito della procedura "Fallimento Portofino Est Sas di Agazzi Silvano & C in liquidazione", basata altresì sulle precedenti perizie rese dall'Ing. Roberto Mottola, che si intendono parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione;
- nella perizia "aggiornamento della relazione di stima" resa dal Perito estimatore Geom. Luigi Lanero in data 3/10/2022 nell'ambito della procedura "Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l.";
- nelle perizie "aggiornamento della relazione di stima" rese dal Perito estimatore Geom. Luigi Lanero in data 29/12/2022 nell'ambito delle procedure "Fallimento Portofino Est Sas di Agazzi Silvano & C in liquidazione".

Le suddette perizie sono disponibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallimentigenova.com (nella sezione ultimi beni in vendita).

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. da procuratori legali.

L'offerta potrà essere presentata anche da coloro che intendano 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 sull'immobile oggetto della vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

L'offerta deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita (07/05/2025).

Nel presente esperimento di vendita **non saranno considerate valide offerte inferiori del prezzo base d'asta.** Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità di seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Con le stesse modalità del versamento del saldo prezzo l'offerente dovrà versare a titolo di fondo spese una somma pari al 15% del prezzo offerto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore **del prezzo base d'asta**, o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Ai sensi dell'art. 591-bis comma IV c.p.c. "(...) tutte le attività, che a norma degli art. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice (...) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza (...) di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro le ore 12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita, (07/05/2025) presso lo studio del sottoscritto in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Sulla busta dovranno essere annotate, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato alla vendita (curatore fallimentare), il numero della procedura, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o documento equipollente;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale delle procedure ("R.F. 2/2009, 1/2010, 55/2013");
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del professionista delegato alla vendita (curatore fallimentare);
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore **del prezzo base d'asta**;
8. l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, per le vendite inferiori ad € 500.000,00; solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000,00 è previsto il pagamento rateale in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a sessanta giorni e la seconda a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
9. **L'importo versato a titolo di cauzione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a:**
Lotto n. 1 e 2: al "R.F. 55/2013 Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l.";
Lotto n.3: al "Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l. - "Logge di San Michele";
Lotto n. 4: al " Fallimento Portofino Est S.a.s. di Agazzi Silvano & C."

"R.F. 55/2013 Fallimento IMMOBILIARE GELSOMINO S.r.l.", non inferiore al 10% del prezzo offerto;

10. la data, l'istituto emittente ed i numeri degli assegni circolari non trasferibili allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
11. l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e del presente avviso;
12. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
13. l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova, In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

Si fa presente che l'omesso assoggettamento a imposta di bollo dell'offerta non la rende inaccettabile, la fattispecie è infatti chiaramente regolamentata dall'art. 19 del D.P.R. 26/10/1972 n. 642, che recita: *"Salvo quanto disposto dai successivi artt. 20 e 21, i giudici, i funzionari e i dipendenti dell'Amministrazione dello Stato, degli enti pubblici territoriali e dei rispettivi organi di controllo, i pubblici ufficiali, i cancellieri e segretari, nonché gli arbitri non possono rifiutarsi di ricevere in deposito o accettare la produzione o assumere a base dei loro provvedimenti, allegare o enunciare nei loro atti, i documenti, gli atti e i registri non in regola con le disposizioni del presente decreto.*

Tuttavia gli atti, i documenti e i registri o la copia degli stessi devono essere inviati a cura dell'ufficio che li ha ricevuti e, per l'autorità giudiziaria, a cura del cancelliere o segretario, per la loro regolarizzazione ai sensi dell'art. 31, al competente ufficio del registro entro trenta giorni dalla data di ricevimento ovvero dalla data del deposito o della pubblicazione del provvedimento giurisdizionale o del lodo".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 attesta 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.
Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
Se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o documento equipollente;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale delle procedure ("R.F. 2/2009, 1/2010, 55/2013");
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del professionista delegato alla vendita (curatore fallimentare);
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore **del prezzo base d'asta**;

8. l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, per le vendite inferiori ad € 500.000,00; solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000,00 è previsto il pagamento rateale in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a sessanta giorni e la seconda a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
9. l'importo versato a titolo di cauzione ed a titolo di fondo spese;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
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. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente:

- **a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato:**
Lotto n. 1 e 2: al "R.F. 55/2013 Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l." al seguente IBAN:
"IT 32 W 05387 01420 0000 3536 2850" (causale: versamento cauzione per l'offerta del Sig.....) e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
Lotto n.3: al "Fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l. - "Logge di San Michele" al seguente IBAN: "IT 75 B 05387 01420 0000 0420 6686" (causale: versamento cauzione per l'offerta del Sig.....) e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
Lotto n. 4: al " Fallimento Portofino Est S.a.s. di Agazzi Silvano & C." al seguente IBAN:
"IT 71 R 03069 31954 1000 0006 9003" (causale: versamento cauzione per l'offerta del Sig.....) e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico di cui sopra, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbiamo luogo **entro le ore 12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita (07/05/2025).**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Si fa presente che l'omesso assoggettamento a imposta di bollo dell'offerta non la rende inaccettabile, la fattispecie è infatti chiaramente regolamentata dall'art. 19 del D.P.R. 26/10/1972 n. 642, che recita: "*Salvo quanto disposto dai successivi artt. 20 e 21, i giudici, i funzionari e i dipendenti dell'Amministrazione dello Stato, degli enti pubblici territoriali e dei rispettivi organi di controllo, i pubblici ufficiali, i cancellieri e segretari, nonché gli arbitri non possono rifiutarsi di ricevere in deposito o accettare la produzione o assumere a base dei loro provvedimenti, allegare o enunciare nei loro atti, i documenti, gli atti e i registri non in regola con le disposizioni del presente decreto.*

Tuttavia gli atti, i documenti e i registri o la copia degli stessi devono essere inviati a cura dell'ufficio che li ha ricevuti e, per l'autorità giudiziaria, a cura del cancelliere o segretario, per la loro regolarizzazione ai sensi dell'art. 31, al competente ufficio del registro entro trenta giorni dalla data di ricevimento ovvero dalla data del deposito o della pubblicazione del provvedimento giurisdizionale o del lodo".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nonché per l'offerta cartacea l'assegno circolare non trasferibile, relativo al versamenti della cauzione;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
4. se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
5. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
6. se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. 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;

8. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
9. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
10. per quanto concerne le offerte telematiche, se il soggetto presentatore è diverso dal soggetto offerente, la copia della delega rilasciata al soggetto presentatore (se quest'ultimo è un avvocato, con conseguente autenticazione della stessa in calce), ovvero copia della procura notarile dalla quale potersi evincere i poteri conferiti per la presentazione dell'offerta/partecipazione alla vendita.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta (=offerta minima) sopra indicato il professionista delegato (curatore fallimentare) procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

1. maggior importo del prezzo offerto;
2. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
3. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
4. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato alla vendita (curatore fallimentare). La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al professionista delegato (curatore fallimentare) saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato (curatore fallimentare) procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), e il fondo spese pari al 15% del prezzo offerto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione per le vendite inferiori ad € 500.000,00. Solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000,00 è previsto il pagamento rateale in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a sessanta giorni e la seconda a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice Delegato al fallimento con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.;

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche/istituti di credito che offrano detto servizio.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore, quale custode dei beni del fallimento, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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

Ai sensi dell'art. 591-bis comma IV c.p.c. *"(...) tutte le attività, che a norma degli art. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice (...) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza (...) di vendita."*

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il professionista delegato alla vendita/curatore fallimentare, Dott. Stefano F. Gotta, con studio in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9 Tel: 010/581778 - 010/581497 email: stefanofgotta@gmail.com.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Il presente avviso verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblico avviso ai sensi dell'art. 570 c.p.c.;
2. inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima e successive rettifiche, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sui siti www.astegiudiziarie.it e www.fallimentigenova.com (nella sezione ultimi beni in vendita).

Si rende noto che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per la mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari per la presente vendita.

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

Per maggiori informazioni ed eventuale visita degli immobili rivolgersi al curatore, presso il suo studio in Genova, Piazza della Vittoria 12/9, telefono 010/58.17.78 - 010/58.14.97 previo appuntamento telefonico.

Genova, 4 marzo 2025

Il Curatore del fallimento Immobiliare Gelsomino S.r.l.
(Dott. Stefano F. Gotta)

