

DOTT. STEFANO F. GOTTA
Commercialista e Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico del Giudice

Piazza della Vittoria, 12/9 ✂ Genova, GE 16121 ✂
Piazzetta Umberto Giordano 4 ✂ Milano, MI 22122 ✂
✂ Telefono: 010/581.778-581.497 ✂ Fax: 010/583.141 ✂ email: stefanofgotta@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione Fallimentare

Fallimento Immobiliare Zilabo S.r.l. R.F. 65/2015
I Avviso di vendita immobiliare

Il sottoscritto Dott. Stefano F. Gotta, Curatore dell'intestata procedura previa autorizzazione del comitato dei creditori al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F., e dell'allora Sig. Giudice Delegato alla procedura, Dott. Renato Delucchi, all'esecuzione degli atti ad esso conformi del 9 marzo 2016, incaricato al compimento delle operazioni di vendita con autorizzazione del comitato dei creditori e del Sig. Giudice Delegato dott.ssa Cristina Tabacchi del 18/02/2025,

AVVISA

che il giorno **24 aprile 2025 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**, nel rispetto dell'ordinanza di delega 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, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa 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 comparando innanzi al sottoscritto.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al sottoscritto.

LOTTO UNICO: appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana" ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine. I beni oggetto di stima, siti nel predetto complesso immobiliare "ex scuola Americana" ed ubicati nel fabbricato "grande" (denominato casa A), sono individuati con il civ. 13C di Via Quarto e sono costituiti da:

- appartamento int. 1 sito al piano terreno con annessi giardino e sottostante cantina collegata con scala interna (sub. 77);
- cantina N. 1 posta al piano seminterrato (sub. 31);
- altra cantina posta al piano seminterrato (sub. 78);
- box posto al piano seminterrato (sub. 56);
- posto auto esterno N. 21 posto nel piazzale (sub. 53) .

DESCRIZIONE APPARTAMENTO:

L'appartamento situato all'interno del fabbricato grande (casa "A"), è sito al piano terreno con annesso locale di sgombero sito al piano sottostrada. È composto da ingresso, antibagno e bagno, ampio monolocale dotato di tre finestre (di cui una portafinestra che consente l'accesso al giardino annesso) e angolo-cottura con finestra; è presente una forometria (passo m 1,40x1,40), dove sarà posizionata una scala a chiocciola, per l'accesso alla sottostante cantina ed il collegamento con il box. L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq 60 oltre mq 126 di giardino e mq 21 del sottostante locale annesso ad uso ripostiglio.

DATI CATASTALI:

L'appartamento, con annesso giardino e sottostante cantina, risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

Sezione QUA - Foglio 7 - Mappale 363 - Sub. 77 - Via Quarto n. 13C edificio A int. 1 - Piano S1-T - Categoria A/7 - Classe 4 – superficie catastale mq 67 - Vani 3 - R.C. € 596,51.

DESCRIZIONE BOX

Il box è posto al piano sottostrada (rispetto al portone di accesso) e sviluppa una superficie lorda di circa mq 29 (muri perimetrali conteggiati fino a cm 50). Le Fotografie 42 e 43 (allegate alla perizia di stima) mostrano il box da due diverse angolazioni; in fondo al box sono presenti scarichi ed areazioni propedeutici a future modifiche che attualmente non sono autorizzate. Sulla planimetria (allegato 6 della perizia di stima) è rappresentato il box con l'appartamento la contigua cantina con accesso dal piano fondi; il box (sub. 56) e la predetta cantina (sub. 78) sono evidenziati con retini diversi.

DATI CATASTALI:

Il box risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

Sezione QUA - Foglio 7 - Mappale 363 - Sub. 56 - Via Quarto n. 13C edificio A - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 2 - consistenza mq 24 - superficie catastale mq 29 - R.C. € 273,93.

DESCRIZIONE CANTINE:

Le cantine sono poste al piano sottostrada e per accedervi si passa dalla porta di accesso alle cantine posta nell'atrio, di fronte alla porta di accesso dell'appartamento sotto la scala di accesso al primo piano. Le superfici lorde, verificate quelle catastali, sono mq 6 per il sub. 31 e mq 12 per il sub. 78.

DATI CATASTALI:

Le due cantine risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

Sezione QUA - Foglio 7 - Mappale 363 - Sub. 31 - Via Quarto n. 13C edificio A - Piano S1 - Categoria C/2 - Classe 2 - consistenza mq 4 - superficie catastale mq 6 - R.C. € 24,79.

Sezione QUA - Foglio 7 - Mappale 363 - Sub. 78 - Via Quarto n. 13C edificio A - Piano S1 - Categoria C/2 - Classe 4 - consistenza mq 8 - superficie catastale mq 12 - R.C. € 67,35.

DESCRIZIONE POSTO AUTO:

Il posto auto n. 21 è posto nel piazzale a nord, verso la ferrovia. La superficie lorda, verificata quella catastale, è pari a mq 14.

DATI CATASTALI:

Il posto auto risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

- Sezione QUA - Foglio 7 - Mappale 363 - Sub. 31 - Via Quarto int. 21 - Piano T - Categoria C/6 - Classe 1 - consistenza mq 14 - superficie catastale mq 14 - R.C. € 137,38.

CONFINI:

L'appartamento posto al piano terreno (allegato 6 della perizia di stima), con giardino annesso, così confina partendo da nord e in senso orario: - con l'appartamento int. 2, con atrio di ingresso, con vialetto esterno di ingresso al portone, con giardino condominiale, con piazzale condominiale e per chiudere con giardino annesso all'appartamento int. 2. La porzione di appartamento (allegato 6 della perizia di stima) al piano sottostrada con il

box e la cantina attigua così confinano partendo da nord e in senso orario: - con l'appartamento int. 2, con locali condominiali, con l'intercapedine e per chiudere con la porzione di giardino che consente l'accesso al box.

La cantina sub. 31 così confina partendo da nord e in senso orario: - con la cantina sub. 32, con l'intercapedine, ancora con l'intercapedine verso il vialetto di accesso e per chiudere con il corridoio condominiale.

Il posto auto n. 21 così confina partendo da nord e in senso orario: - con il parapetto verso la Ferrovia e sulla sottostante area condominiale a parcheggi, con la recinzione del giardino annesso all'appartamento int. 2, con il piazzale di manovra e per chiudere con l'attiguo posto auto sub. 52.

STATO OCCUPAZIONE:

l'immobile risulta libero.

F I S S A

quale prezzo base d'asta la somma di € 317.400,00 (trecentodiciassettemilaquattrocento/00), oltre IVA di legge.

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

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Perito estimatore della Procedura in epigrafe, Geom. Luigi Lanero del 15 gennaio 2025, che si intende 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.

La suddetta perizia, è disponibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallimentigenova.com.

*** **

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 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.

Nel presente esperimento di vendita non saranno considerate valide eventuali offerte inferiori al prezzo base, come previsto dall'art. 572 comma III c.p.c..

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 abbia luogo entro le ore 12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita.**

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 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 al prezzo base d'asta indicato; 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.

MODALITÀ 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**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato (curatore fallimentare) in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9.

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 Curatore (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 minorenni, 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.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione/ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentate o al soggetto firmatario dell'offerta.

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

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del professionista Curatore (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 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (art. 572 c.p.c.);
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: **"Fallimento Immobiliare Zilabo S.r.l. - c/o Dott. Stefano F. Gotta"**, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

10. l'importo versato a titolo di fondo spese, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Fallimento Immobiliare Zilabo S.r.l. - c/o Dott. Stefano F. Gotta"**, non inferiore al 15% del prezzo offerto;

11. la data, l'istituto emittente ed i numeri degli assegni circolari non trasferibili allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;

12. l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e del presente avviso;

13. 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;

14. 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.

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, ovvero sia 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.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione/ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentate o al soggetto firmatario dell'offerta.

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

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
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 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (art. 572 c.p.c.);

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 dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
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 al "**Fallimento Immobiliare Zilabo S.r.l.**", al seguente IBAN "**IT 29 A 05387 01420 0000 3536 2581**" (causale: versamento cauzione per l'offerta del Sig.....) e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- a titolo di fondo spese, una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al "**Fallimento Immobiliare Zilabo S.r.l.**", al seguente IBAN "**IT 29 A 05387 01420 0000 3536 2581**" (causale: versamento cauzione per l'offerta del Sig.....).

I bonifici di cui sopra, dovranno essere effettuati in modo tale che gli accrediti delle somme abbiano luogo entro le ore **12:00 DUE giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti l'udienza fissata per la vendita.**

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".

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 e del fondo

spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nonché per l'offerta cartacea gli assegni circolari non trasferibili, relativi ai versamenti di cui sopra;

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;
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.

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..

* * * * *

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 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:

1. mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), 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 alla procedura 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 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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'immobile viene venduto libero da persone e/o cose. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e a spese della procedura.

L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo.

Dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c.

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 artt. 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 (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 Inlinea 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 nelle relazioni peritali.

Il presente avviso verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie in un' area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”;
- inserimento di estratto su quotidiano locale “Il Secolo XIX”, edizione della domenica, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;

- inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima e successive rettifiche, almeno 45 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.

Genova, 18 febbraio 2025

Il Curatore Fallimentare
(Dott. Stefano F. Gotta)

