

**ELISA PAPANDREA**  
*Dottore Commercialista*  
via Ippolito D'Aste, 3/11 sc. dx  
16121 GENOVA  
Tel 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89  
e-mail: [elisa.papandrea@studiobenzi.com](mailto:elisa.papandrea@studiobenzi.com)



Liquidazione controllata n. 38/2023

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura di liquidazione controllata della Società  
**Z.A.L.A. SRL**

La sottoscritta, dott.ssa Elisa Papandrea, liquidatore della liquidazione controllata della Società Z.A.L.A. SRL

- Visto il Programma di Liquidazione approvato in data 12 gennaio 2024;
- Vista la relazione di stima del 4 febbraio 2024 del Perito incaricato, Arch. Cristina Cassanello, asseverata in data 9 febbraio 2024, da intendersi come parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita;
- Visto che i primi due tentativi di vendita sono andati deserti;
- Vista l'integrazione del programma di liquidazione in merito all'autorizzazione al terzo tentativo di vendita del 27 gennaio 2025;
- Ritenuta la necessità di fissare un terzo tentativo di vendita al prezzo base di perizia di euro 11.250,00;
- Visto l'art. 275 CCII

**AVVISA**

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

\*\*\*\*\*

Descrizione dei terreni di proprietà della liquidazione controllata Z.A.L.A. SRL  
**LOTTO UNICO:** Nel Comune di Lumarzo (GE).

Terreno mappale 309 del foglio 41 N.C.T. di Lumarzo  
Terreno mappale 336 del foglio 41 N.C.T. Di Lumarzo  
Terreno mappale 337 del foglio 41 N.C.T. Di Lumarzo  
Terreno mappale 338 del foglio 41 N.C.T. Di Lumarzo

Terreno mappale 341 del foglio 41 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 491 del foglio 41 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 497 del foglio 41 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 498 del foglio 41 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 499 del foglio 41 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 199 del foglio 44 N.C.T. di Lumarzo  
 Terreno mappale 224 del foglio 44 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 225 del foglio 44 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 533 del foglio 44 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 534 del foglio 44 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 542 del foglio 44 N.C.T. Di Lumarzo  
 Terreno mappale 543 del foglio 44 N.C.T. Di Lumarzo

Come indicato dal perito nella Sua perizia al punto 4

*“Le proprietà sono contigue. Dalla località Lumarzo, i terreni sono raggiungibili veicolarmente al margine nord, lungo Via Castello, che si distacca dalla Strada Provinciale in prossimità della farmacia. L'orografia del terreno è prevalentemente molto acclive, con ristrette zone pianeggianti (fascia nord-ovest), pertanto l'accessibilità interna ai terreni avviene solo pedonalmente. In generale, l'accentuata acclività media del suolo non consente una ricognizione complessiva alle aree, che, per la maggior parte, non sono praticabili anche per la presenza di vegetazione infestante e rovi. I terreni sono stati progressivamente conquistati dal bosco e non si rilevano tracce di possibili precedenti utilizzi agricoli dei suoli. L'esposizione media è sud/sud-est.”*

Proprietà: I suddetti beni sono di proprietà al 100% della società Z.A.I.A. SRL in liquidazione controllata (C.F./P.IVA 02630260103)

Dati catastali:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri D
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	309		CAST FRUTTO	03	960	Euro 0,99	Euro 0,74	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	336		CAST FRUTTO	04	1390	Euro 0,67	Euro 0,81	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	337		SEMIN ARBOR	02	290	Euro 1,42	Euro 1,42	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	338		SEMIN ARBOR	02	1330	Euro 6,53	Euro 6,53	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	341		SEMINATIVO	02	380	Euro 1,47	Euro 1,16	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	491		PRATO	04	1130	Euro 0,64	Euro 1,17	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	497		PRATO	03	1210	Euro 1,19	Euro 1,87	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	498		CAST FRUTTO	04	440	Euro 0,23	Euro 0,27	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	41	499		SEMINATIVO	03	840	Euro 1,95	Euro 2,17	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	44	199		CAST FRUTTO	03	2880	Euro 2,97	Euro 2,23	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	44	224		CAST FRUTTO	03	820	Euro 0,85	Euro 0,64	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	44	225		SEMIN ARBOR	01	670	Euro 4,15	Euro 3,46	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	44	533		SEMIN ARBOR	02	460	Euro 2,26	Euro 2,26	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	44	534		PRATO	03	740	Euro 0,73	Euro 1,15	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	44	542		BOSCO CEDUO	01	810	Euro 0,67	Euro 0,21	
Proprietà per 1000/1000	LUMARZO Sez.	44	543		BOSCO CEDUO	02	180	Euro 0,11	Euro 0,05	

Confini:

Identificazione del bene immobile		Descrizione dei confini
Foglio	Particella	
41	309	Il terreno contraddistinto con il Mappale 309 confina a nord-nordest con il Mappale 306, ad est con la Strada vicinale della Spinarola (identificazione da catastale), a sud con i Mappali 338 e 499, ad ovest con il Mappale 491.
41	336	Il terreno contraddistinto con il Mappale 336 confina a nord con la strada vicinale Pian del Lago (identificazione da catastale), ad est con il Mappale 498, a sud con il Mappale 497, ad ovest con il Mappale 335.
41	337	Il terreno contraddistinto con il Mappale 337 confina a nord con i Mappali 499 e 497, ad est con i Mappali 499 e 340, a sud con il Mappale 497 e 340, ad ovest con il Mappale 497.
41	338	Il terreno contraddistinto con il Mappale 338 confina a nord con il Mappale 309, ad est con la Strada vicinale della Spinarola (identificazione da catastale), a sud con la Strada vicinale della Spinarola e con il Mappale 341, ad ovest con i Mappali 340 e 499.
41	341	Il terreno contraddistinto con il Mappale 341 confina a nord con i Mappali 338 e 340, ad est con la Strada vicinale della Spinarola (identificazione da catastale), a sud con la Strada vicinale della Spinarola e con il Mappale 341, ad ovest con i Mappali 340 e 499.
41	491	Il terreno contraddistinto con il Mappale 491 confina a nord con i Mappali 308, 305 e 306, nonché con la strada vicinale Pian del Lago (identificazione da catastale), ad est con il Mappale 309, a sud con il Mappale 499, ad ovest con il Mappale 498.
41	497	Il terreno contraddistinto con il Mappale 497 confina a nord con i Mappali 499 e 336, ad est con i Mappali 499 e 337, a sud con i Mappali 339 e 340, ad ovest con i Mappali 335 e 336.
41	498	Il terreno contraddistinto con il Mappale 498 confina a nord con la strada vicinale Pian del Lago (identificazione da catastale), ad est con il Mappale 491, a sud con il Mappale 499, ad ovest con il Mappale 336.
41	499	Il terreno contraddistinto con il Mappale 499 confina a nord con i Mappali 309 e 491, ad est con il Mappale 338, a sud con i Mappali 340 e 337, ad ovest con i Mappali 497 e 498.
44	199	Il terreno contraddistinto con il Mappale 199 confina a nord con i Mappali 195, 533 e 534, ad est con il Mappale 1155, a sud con i Mappali 567 e 542, ad ovest con la Strada vicinale della Spinarola (identificazione da catastale) e con il Mappale 224.
44	224	Il terreno contraddistinto con il Mappale 224 confina a nord con il Mappale 199, ad est con il Mappale 199, a sud con il Mappale 542, ad ovest con la Strada vicinale della Spinarola (identificazione da catastale) e con il Mappale 542.
44	225	Il terreno contraddistinto con il Mappale 225 confina a nord con la Strada vicinale della Spinarola (identificazione da catastale), ad est con i Mappali 542 e 543, a sud con i Mappali 284 e 543, ad ovest con il Mappale 565 e con la Strada vicinale della Spinarola.
44	533	Il terreno contraddistinto con il Mappale 533 confina a nord con i Mappali 700 e 531, ad est con il Mappale 534, a sud con il Mappale 199, ad ovest con il Mappale 195.
44	534	Il terreno contraddistinto con il Mappale 534 confina a nord con il Mappale 531, ad est con il Mappale 1155, a sud con il Mappale 199, ad ovest con il Mappale 533.
44	542	Il terreno contraddistinto con il Mappale 542 confina a nord con il Mappale 224 e la Strada vicinale della Spinarola (identificazione da catastale), ad est con i Mappali 199 e 567, a sud con i Mappali 567 e 226, ad ovest con i Mappali 543 e 225.
44	543	Il terreno contraddistinto con il Mappale 543 confina a nord con i Mappali 542 e 225, ad est con i Mappali 542 e 226, a sud con i Mappali 285 e 226, ad ovest con i Mappali 543 e 225.

Superfici e destinazioni urbanistiche Vincoli urbanistici e conformità edilizia:

Si rimanda a quanto indicato al punto 5 dell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita.

Aspetti urbanistici, aspetti vincolistici e corrente utilizzo

Come indicato dal perito nella Sua perizia al punto 6

*“Ai sensi del PRG vigente i terreni ricadono prevalentemente in zona boschiva e zona agricola.*

Si nota che i mappali 199, 533 e 534 del Foglio 44, nella zonizzazione del PRG vigente, ricadono in parte in Zona Residenziale di Consolidamento Cc, edificabile (rispettivamente per mq 10, mq 460 e mq 600) ed in parte in zona boschiva Eb (rispettivamente per mq 2.644, mq 14 e mq 134).

Sono allegati l'estratto cartografico e l'art. 34 delle Norme di Attuazione che disciplinano gli interventi ammissibili nelle Zone Cc (Allegato 6).

Sui terreni non risultano cartografati ambiti vincolati ex D.Lgs.42 del 22/01/2004.

I terreni oggetto di stima sono in stato di completo abbandono di lungo periodo.

Non risultano atti di asservimento edificatorio (Allegato 8)."

#### Oneri giuridici:

Si rinvia all'allegato 7 dell'elaborato peritale allegato al presente avviso di vendita. Dalle visure risulta trascritta sui terreni solo la sentenza di apertura liquidazione controllata del 20/11/2023 - Registro Particolare 9804 Registro Generale 11740 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 130 del 13/10/2023. Si precisa che, ai sensi dell'art. 275 comma 2 CCII, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative a diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nella perizia redatta dal Perito incaricato, Arch. Cristina Cassanello, del 4 febbraio 2024 e asseverata in data 9 febbraio 2024, pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero, sul sito del Tribunale di Genova e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) che l'offerente ha l'onere di consultare ed a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita.

\* \* \* \* \*

Il Liquidatore, considerato:

- che la presente vendita verrà eseguita con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA da eseguirsi a cura del Liquidatore, con l'assistenza dal gestore della vendita telematica;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, provvedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;
- che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica [www.astitelematiche.it](http://www.astitelematiche.it), mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando innanzi al Liquidatore.

#### **AVVISA**

che la vendita dei terreni sopra descritti è fissata per il giorno **15 aprile 2025 alle ore 14.30** presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46, al **prezzo base di euro 11.250,00**.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **euro 8.437,50** (riduzione fino ad 1/4 del prezzo base di vendita), come da condizioni sotto riportate.

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta pervenuta.

La gara, che si svolgerà in modalità telematica sincrona mista, avrà inizio a conclusione delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal

liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La misura minima del rialzo è pari a **euro 500,00** (cinquecento/00). Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con numeri decimali.

La gara telematica sincrona mista verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo accordato per il rilancio senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

#### **FATTA AVVERTENZA**

- che la Procedura 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.

- che, non essendo ad oggi possibile escludere recrudescenze dell'emergenza sanitaria, resta ferma la possibilità che il Presidente della Sezione e/o i singoli giudici dell'esecuzione introducano ulteriori limitazioni e/o diverse modalità per lo svolgimento della gara.

- che la gara si svolgerà nelle forme dell'asta "telematica sincrona mista" presso l'apposita aula attrezzata del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno a quell'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano altri provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, introducano ulteriori limitazioni e/o prevedano una diversa ubicazione della gara e/o diverse modalità per lo svolgimento della stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

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

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

\*\*\*\*\*

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO**

#### **SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.**

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

L'offerente dovrà depositare la propria offerta, in regola con la marca da bollo, presso lo Studio del Liquidatore **entro le ore 12 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro venerdì 11 aprile 2025) precedenti l'udienza fissata per la vendita, previo appuntamento telefonico.**

## ■ COME PRESENTARE L'OFFERTA.

Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** da depositare direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Liquidatore **in via Ippolito D'Aste 3/11 sc. destra** (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 Liquidatore e della data fissata per la vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

## ■ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

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

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità oltre al codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Non sarà possibile intestare i beni oggetto di vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c. c.p.c..

A tal proposito si precisa che:

- a) Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare (in tal caso occorre allegare anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo).
- b) In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'offerente.
- c) Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.
- d) 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).
- e) L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta. In caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito

della relativa procura. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

- f) Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui beni oggetto della vendita.
3. I dati identificativi dei terreni (lotto unico) 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, non superiore a **60 giorni**, mai prorogabili.
6. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del Liquidatore; l'offerente può indicare quale domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno valida, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 c. 2 DM 32 del 26.2.2015)
7. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
8. Gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità di seguito riportate.

▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile** intestato al "**Liq. Controllata ZA.LA. SRL TRIB. GE RG 38/2023**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

Nel caso in cui l'importo del 10% a titolo di cauzione abbia un numero di decimali uguali o superiori a tre, lo stesso dovrà essere arrotondato per eccesso al secondo decimale (es. xxx,516 = xxx,52).

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE POTRÀ ESSERE 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 comprendere e parlare correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega del medesimo autenticata.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
- L'assegno relativo alla cauzione sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il **giorno 15 aprile 2025 alle ore 14.30**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46, il Liquidatore procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.
- È richiamato il punto 2. lett. d) sopra esposto per il caso di offerta formulata da più persone congiuntamente.

▪ OFFERTE VALIDE:

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e comunque pari o superiori ad **euro 8.437,50** (prezzo base di vendita ridotto di 1/4) presentate entro le **ore 12 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il giorno venerdì 11 aprile 2025) precedenti l'udienza fissata per la vendita, previo appuntamento telefonico**, unitamente alla cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Il Liquidatore farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

▪ OFFERTE INEFFICACI:

Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori ad **euro 8.437,50** (prezzo base ridotto di 1/4) o prive di cauzione o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA.

Se l'unica offerta è pari o superiore ad **euro 11.250,00**, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **euro 8.437,50** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **euro 11.250,00**, l'offerta sarà accolta qualora il Liquidatore non ritenga di rimettere gli atti al GD evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE.

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta con aggiudicazione dei beni oggetto di vendita a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta ed in caso di parità di importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **euro 8.437,50**, non si darà luogo alla vendita qualora il liquidatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, 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 intestato alla Procedura "**LIQ. CONTROLLATA ZA.LA. SRL TRIB. GE RG 38/2023**", IBAN: **IT25A0569601400000006100X82**, con bonifico bancario e/o con le modalità che verranno indicate dal Liquidatore.

Si precisa inoltre che:

- 1) Il termine di **60 giorni** di cui sopra non è derogabile;
- 2) La somma dovrà pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine e nei due giorni precedenti, si considereranno validamente eseguiti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payments);
- 3) Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- 4) Si procederà successivamente al perfezionamento del passaggio di proprietà dei terreni aggiudicati mediante stipula di apposito atto notarile presso un Notaio, con studio ubicato nel comune di Genova, scelto a cura del Liquidatore.

Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura e con le modalità che verranno indicate dal Liquidatore.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

- a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- b. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- c. L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro e gli ulteriori eventuali oneri dovuti, nella misura che sarà indicata dal Liquidatore, nello stesso termine del versamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla Procedura "LIQ. CONTROLLATA Z.A.L.A. SRL TRIB. GE RG 38/2023", IBAN: **IT25A0569601400000006100X82**, in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato;
- d. Nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine per il versamento del saldo prezzo e delle imposte inferiore a quello riportato nell'avviso di vendita, si farà riferimento al minor termine indicato dall'offerente;
- e. Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Liquidatore riferirà al GD per gli opportuni provvedimenti del caso in difesa della massa dei creditori;
- f. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di eventuali 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;
- g. 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"*;
- h. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti

dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

i. I terreni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Gli eventuali oneri di cancellazione saranno comunque a carico dell'aggiudicatario;

j. Si ribadisce che ogni onere fiscale e non derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (da considerarsi ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione), ivi inclusi quello relativo al compenso del notaio che procederà alla redazione all'atto di trasferimento, all'eventuale regolarizzazione catastale e alle formalità relative alla trascrizione del passaggio di proprietà dei beni trasferiti presso i RR.II., oltre, come già sopra indicato, alla relativa cancellazione dei gravami.

k. Nell'ipotesi in cui i beni risultassero occupati da beni di proprietà di terzi, tutti gli oneri e operazioni connessi al loro asporto e smaltimento saranno a cura dell'aggiudicatario.

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

\*\*\*\*\*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile dovranno essere concordate con il Liquidatore, Dott.ssa Elisa Papandrea da contattare al seguente numero / indirizzo mail: tel. 010 56 22 81 - [elisa.papandrea@studiobenzi.com](mailto:elisa.papandrea@studiobenzi.com).

\*\*\*\*\*

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO**

### **SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le **ore 12 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il giorno venerdì 11 aprile 2025)** a quello fissato per la vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA.**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA.**

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

- **COME PRESENTARE L'OFFERTA: REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO.**

Per partecipare all'asta telematica i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al modulo web "*offerta telematica*" predisposto dal Ministero della Giustizia e presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale <http://pvp.giustizia.it> e procedere come descritto nel "*Manuale utente*". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire inoltre

attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In particolare, il soggetto interessato - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando 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 provveduto ad eseguire il versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione dello stesso in caso di mancata aggiudicazione dei beni oggetto di vendita.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta, che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale, che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "Pagamento di bolli digitali".

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita (e quindi ad **euro 8.437,50**) e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o la presta in misura inferiore all'importo richiesto (10% dell'importo offerto).

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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).

#### ▪ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

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

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile.
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità ed il codice fiscale); per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

Non sarà possibile intestare i beni oggetto di vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi all'udienza fissata per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c..

A tal proposito si precisa che:

- a) Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare allegato in copia;
- b) In caso di offerta presentata per conto e per nome di persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'offerente;
- c) Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia;
- d) 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).
- e) Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli offerenti. Alla stessa dovranno essere allegati i documenti di identità di tutti gli offerenti, dovrà riportare l'indicazione delle quote e dei diritti inerenti l'intestazione dei beni oggetto di vendita ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nell'eventualità in cui gli offerenti non intervenissero personalmente alla gara (con le modalità di seguito riportate) potranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile, con specifica autorizzazione a formulare eventuali offerte in aumento per conto di tutti gli offerenti;
- f) L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando la relativa procura all'offerta. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica come sopra già detto. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale;
- g) Le offerte possono essere presentate anche da coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui beni oggetto della vendita;

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

3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura fallimentare;
4. I dati identificativi dei terreni (lotto unico) per il quale l'offerta è proposta;
5. L'indicazione del referente della procedura;
6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
8. Il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione mai prorogabile;
9. L'importo versato a titolo di cauzione del 10%;
10. La data, l'orario e il numero di CRO 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. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, la dichiarazione di offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del Liquidatore; l'offerente può indicare quale domicilio un indirizzo pec valido; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia, copia del permesso o carta di soggiorno valida, oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 c. 2 DM 32 del 26.2.2015)
14. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato energetico.

#### ▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente le cui coordinate sono: IBAN: IT25A0569601400000006100X82, intestato "LIQ. CONTROLLATA ZA.IA. SRL TRIB. GE RG 38/2023"

**Onde consentire il corretto accredito delle somme sul suddetto conto, il versamento dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** Pertanto, in caso di pagamenti eseguiti il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti, si considereranno validamente compiuti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payments). **Il mancato accredito del bonifico sul conto nel termine sopra indicato è causa di nullità dell'offerta.** La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente dovrà provvedere al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

#### ▪ ASSISTENZA.

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

#### ▪ PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa 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 davanti al Liquidatore. 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 liquidatore 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 un (diciasi 1) minuto. 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.

Il **giorno 15 aprile 2025 alle ore 14.30**, presso il Tribunale di Genova, III piano, aula n° 46, il Liquidatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute. Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art 579 c.p.c.. L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata connessione dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.
- Il versamento della cauzione sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari - al netto degli eventuali oneri bancari - al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo.

#### ▪ OFFERTE VALIDE.

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e comunque pari o superiori ad **euro 8.437,50** (prezzo base ridotto di 1/4) presentate entro le **ore 12 di due giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il giorno venerdì 11 aprile 2025)** antecedenti la gara mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO**

DELL'OFFERTA. Offerte dovranno essere cauzionate per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

▪ OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **euro 8.437,50** (prezzo base ridotto di 1/4), 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 ad **euro 11.250,00** la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è compreso tra **euro 8.437,50** (prezzo base diminuito di 1/4) ed **euro 11.250,00**, l'offerta sarà accolta qualora il Liquidatore non ritenga di rimettere gli atti al GD, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE.

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

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **euro 8.437,50**, non si darà luogo alla vendita qualora il Liquidatore 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La misura minima di ciascun rilancio è pari a euro 500,00 (cinquecento/00) e non potrà prevedere importi con decimali.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, 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 intestato alla Procedura "**LIQ. CONTROLLATA Z.A.L.A. SRL TRIB. GE RG 38/2023**" IBAN: **IT25A0569601400000006100X82**, con bonifico bancario e/o con le modalità che verranno indicate dal Liquidatore purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

Si precisa inoltre che:

- 1) Il termine di **60 giorni** di cui sopra non è derogabile;
- 2) La somma dovrà pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine e nei due giorni precedenti, si considereranno validamente eseguiti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (istant payments);
- 3) Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare l'intera somma;

4) Si procederà successivamente al perfezionamento del passaggio di proprietà dei beni aggiudicati mediante stipula di apposito atto notarile presso un Notaio, con studio ubicato nel comune di Genova, scelto a cura del Liquidatore.

5) Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura e con le modalità che verranno indicate dal Liquidatore.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

a. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

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

c. L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro e gli ulteriori eventuali oneri dovuti, nella misura che sarà indicata dal Liquidatore, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura "LIQ. CONTROLLATA ZA.LA. SRL TRIB. GE RG 38/2023" IBAN: **IT25A0569601400000006100X82**, entro lo stesso termine di cui al saldo prezzo in modo che le somme pervengano nell'effettiva disponibilità entro il termine indicato. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine e nei due giorni precedenti, si considereranno validamente eseguiti solo i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments);

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

e. Qualora l'aggiudicatario non provvederà a versare i suddetti importi nel termine di cui sopra, il Liquidatore riferirà al GD per gli opportuni provvedimenti del caso in difesa della massa dei creditori;

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

g. L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione anticiclaggio 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"*;

h. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (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 fatta a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

i. I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Gli eventuali oneri di cancellazione saranno comunque a carico dell'aggiudicatario;

j. Si ribadisce che ogni onere fiscale e non derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (da considerarsi ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione), ivi inclusi quello relativo al compenso del notaio che procederà alla redazione all'atto di trasferimento, all'eventuale regolarizzazione catastale e alle formalità relative alla trascrizione del passaggio di proprietà dei beni trasferiti presso i RR.II., oltre, come già sopra indicato, alla relativa cancellazione dei gravami.

k. Nell'ipotesi in cui i beni risultassero occupati da beni di proprietà di terzi, tutti gli oneri e operazioni connessi al loro asporto e smaltimento saranno a cura dell'aggiudicatario.

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

\* \* \* \* \*

### PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile dovranno essere concordate con il Liquidatore, Dott.ssa Elisa Papandrea da contattare al seguente numero / indirizzo mail: tel. 010 56 22 81 - [elisa.papandrea@studiobenzi.com](mailto:elisa.papandrea@studiobenzi.com).

Per ogni altra questione qui non trattata trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Genova, 27 gennaio 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Liquidatore  
Dott.ssa Elisa Papandrea

*Elisa Papandrea*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

