

AVVISO DI VENDITA - ORDINANZA  
Nella procedura fallimentare n. 3/2017

Il Curatore Dott. Matteo Gualco  
Tenuto conto degli atti della procedura;  
tenuto conto del programma di liquidazione;  
tenuto conto dell'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato;

DISPONE

procedersi alle operazioni di vendita del compendio fallimentare come appresso descritto con le modalità indicate.

**Descrizione degli immobili:** appezzamento di terreno con costruendo complesso residenziale in Comune di Mignanego (GE), località Vetriere, e più specificatamente:

**Lotto 1:** composto da:

Appezzamento di terreno con costruendo complesso residenziale, costituito da un fabbricato di tre piani, previsto in progetto, ove erano previsti 10 appartamenti, un piano fondi adibito a boxes, cantine, parti comuni, ed aree esterne pertinenziali, senza agibilità, con sanatorie e oneri di urbanizzazione da perfezionare.

Allo stato attuale, i mappali dei terreni suddetti risultano censiti all'Agenzia delle Entrate come di seguito (ALLEGATO 1):

- 1) Foglio 18, particella 114, qualità vigneto classe 1, superficie 2080 mq, Reddito Dominicale € 27,39 ed Agrario € 15,58 (impianto meccanografico del 24/07/1975)
- 2) Foglio 18, particella 1273, qualità seminativo erborato classe 2, superficie 2590 mq, Reddito Dominicale € 18,06 ed Agrario € 14,71 (Frazionamento del 22/06/2011)
- 3) Foglio 18, particella 1296, qualità incolto sterile, superficie 1154 mq, (Frazionamento del 10/08/2012)
- 4) Foglio 18, particella 1297, qualità incolto sterile, superficie 36 mq, (Frazionamento del 10/08/2012)

**Stato di occupazione:** libero.

**Limitazioni e vincoli:** si rende noto che risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carico su parte del terreno di cui al mappale 504 del Foglio 18 N.C.T. a favore dei terreni ed immobili di proprietà dei Sigg. Raso Bruno Domenico e Velardi Ivana e/o aventi causa.

**Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali degli immobili:** si fa riferimento a quanto indicato nella perizia agli atti del 15/10/2018 a firma del consulente tecnico Ing. Antonio LORENZI che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

**L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell'aggiudicatario.**

Per quanto concerne la descrizione dettagliata dei beni, lo stato di occupazione dello stesso e le difformità e/o irregolarità edilizie, catastali e urbanistiche del bene, si rimanda alla suindicata relazione di stima predisposta in data 15/10/2018 dal consulente tecnico Ing. Antonio LORENZI pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

## AVVISA

che il Giudice delegato ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il **giorno 29/05/2025 ore 11.00** presso l'incaricato della vendita, Istituto Vendite Giudiziarie So.Ve.Mo. Srl in Corso Europa 139 a Genova ai seguenti prezzi:

- **Lotto 1: Euro 172.547 (centosettantaduemilacinquecentoquarantasette)**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e quindi **non inferiori ad € 129.410** (come da condizioni sotto riportate).

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. **La misura minima del rialzo è pari ad € 2.000,00 (duemila).**

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con decimali.

La gara 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.

## REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

### **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:**

#### **L'offerta presentata è irrevocabile.**

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso la **cancelleria fallimentare entro le ore 10,00 di DUE** giorni feriali (con l'esclusione del sabato e della domenica e **quindi entro il 27/05/2025**) precedenti la data fissata per la vendita.

L'offerente deve mettersi in condizioni di comunicare e comprendere in lingua italiana.

**La partecipazione alla presente procedura con la presentazione dell'offerta d'acquisto -che sarà irrevocabile -implica la previa accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.**

**COME PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Genova, X piano (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta -che può anche essere persona diversa dall'offerente-, del nome del Curatore e della data della vendita).

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

**COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:** L'offerta in marca da bollo da € 16,00, dovrà riportare:

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

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

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

provvedimento autorizzativo.

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

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

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

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

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

**Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;**

3. i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

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

5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a **120 giorni** mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;

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

Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;

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

8. gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;

9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima dell'immobile e del certificato energetico ove previsto.

**La presentazione dell'offerta implica l'accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di vendita, delle condizioni generali di vendita e della perizia di stima dell'immobile.**

L'offerente, già nel testo dell'offerta, potrà richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato a Fallimento I.Q.C. Srl R.F. 3/2017, 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; è escluso ogni pagamento in forma telematica.

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

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

### **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara e deve parlare e comprendere correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno **29/05/2025, ore 11.00** presso l'incaricato della vendita, Istituto Vendite Giudiziarie So.Ve.Mo. Srl in Corso Europa 139 a Genova, il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad Euro 129.410 (prezzo base

di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 10,00 di DUE giorni feriali (quindi con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **27/05/2025**) antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad un quarto rispetto al prezzo base indicato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base indicato, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e la somma di cui allo stesso ridotta di un quarto, l'offerta è accolta salvo che:

- non siano state presentate istanze di assegnazione;
- il GD non rilevi una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta. In caso di più offerte valide si procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata, salva la presenza di istanze di assegnazione.

**La misura minima del rialzo è pari a € 2.000,00 (duemila).**

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:** L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) 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, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal curatore, o con assegno circolare, o con vaglia postale 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 versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

**Il termine non è soggetto alla sospensione feriale.**

**Il termine non è prorogabile.**

**Nello stesso termine suindicato l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese occorrente per il pagamento delle imposte e delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal curatore:** si segnala che secondo una prassi attualmente corrente presso il Tribunale di Genova viene chiesto di regola il versamento di un fondo spese attualmente calcolato forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione; le somme eventualmente eccedenti rispetto alle spese effettivamente sostenute verranno in seguito restituite all'aggiudicatario, previa autorizzazione del Giudice.

Nei termini suddetti, dovrà essere anche corrisposto dall'aggiudicatario il saldo del compenso dovuto all'IVG di Genova pari al 2% del prezzo di aggiudicazione + IVA alle coordinate IBAN IT52T0538711500000047440629, specificando nella causale "saldo

diritti di vendita R.G. 3/2017.”

**Non è prevista la possibilità di depositare offerte migliorative successiva alla aggiudicazione.**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

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

Successivamente all'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA e le altre spese vive occorrenti nella misura e con le modalità che saranno indicati dal curatore e da versarsi nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo.

Il termine per il pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, e comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

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

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

Ogni onere fiscale (incluse imposte di registro e IVA) derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il Curatore procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle Entrate e ad effettuare il pagamento delle stesse dandone conto nel fascicolo automatico.

**Le eventuali spese di amministrazione saranno a carico dell'acquirente dal momento del decreto di trasferimento.**

**Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.**

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

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

Le visite degli immobili sono da concordare con il **Custode**: So.Ve.Mo SRL- quale Istituto di Vendite Giudiziarie autorizzato ex art. 534 c.p.c.-con sede in C. So EUROPA 139 GENOVA TEL 010/5299253 FAX 010/5299252 -[www.sovemo.com](http://www.sovemo.com) o

[www.ivggenova.it-visitegenova@sovemo.com](http://www.ivggenova.it-visitegenova@sovemo.com).

**pubblicità obbligatoria** ex art. 490 c.p.c. c. 1:

è integralmente a cura dell'incaricato della vendita e prevede l'inserimento 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" (€ 100,00 per lotto), almeno **trenta (30) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

**pubblicità obbligatoria** ex art. 490 c.p.c. c. 2:

è integralmente a cura dell'incaricato della vendita con inserimento del presente provvedimento e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie, sul **sito astegiudiziarie.it** (con contemporanea visualizzazione sul sito del Tribunale di Genova) ad € 80,00 + IVA, almeno **trenta (30) giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;

**pubblicità commerciale facoltativa** ex art. 490 c.p.c. c. 3:

è integralmente a cura dell'incaricato della vendita con Inserimento del presente provvedimento e della perizia di stima, completa di planimetrie e fotografie sul sito **www.ivggenova.it**. L'incaricato della vendita provvederà inoltre in autonomia alla pubblicità della vendita sul quotidiano locale **Il Secolo XIX** nei termini di Legge.

Genova, 27 marzo 2025

  
Il Curatore Dott.  
Matteo Gualco