

Giudice Delegato: Dott. Roberto Braccialini  
Curatore: Dott.ssa Stefania Chiaruttini

**Avviso di avviso di vendita tramite procedura competitiva senza incanto  
con gara sincrona**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

**premesse che**

- il Tribunale di Genova con sentenza del 08 luglio 2015 ha dichiarato il fallimento n. 98/2015;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

**AVVISA**

che il giorno **15/10/2025 alle ore 12.00**, procederà alla **vendita competitiva telematica con modalità sincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del bene immobile di seguito identificato, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive (in seguito "Regolamento") e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni.

Le buste, presentate con la modalità telematica, saranno aperte dal soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

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

## 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

### LOTTO n. 14

Nel Comune di Genova (GE)

#### Per la piena ed intera proprietà:

**Box singolo** ubicato a GENOVA in Via dei Ciclamini s.n.c, quartiere Quarto Alto, della superficie commerciale di **15,57** mq.

Trattasi di box posto al piano primo sottostrada. L'accesso avviene tramite corsie di manovra comuni ben percorribili. Le strutture portanti sono in cemento armato, le pareti divisorie interne con le unità adiacenti sono in blocchetti di cemento non intonacato e non tinteggiate; la pavimentazione è in piastrelle di gres rosso 7,5x15, l'apertura di accesso è dotata di porta basculante in lamiera verniciata con movimento manuale.

L'impianto elettrico è esterno con canalette in PVC, attualmente non è attivo.

Le dimensioni planimetriche del box consentono di parcheggiare un veicolo di medio grandi dimensioni, il soffitto interno, è articolato su due livelli, per una parte ad altezza pari a ml 2,76 e per la restante porzione pari a ml 4,54 .

Nella parete interna verso ponente è presente un' apertura dotata di griglia metallica che mette in collegamento il box in esame con quello confinante. Nella parte alta della parete più interna sono presenti tubazioni a vista di natura condominiale.

Il box auto non rientra tra le categorie di edifici soggetti a certificazione energetica

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova:

- Foglio 4, particella 1360, sub. 3, sezione urbana QUA, zona censuaria 6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 186,54 euro, box 216 c

**Confini:** SUD Area di manovra condominiale - OVEST Box 216 b - EST Box 216 d

#### Situazione urbanistica e catastale:

PUC vigente, in forza di delibera D.D. n. 2015 /118.0.0/18 entrato in vigore il 31/12/2015, l'immobile ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Per l'immobile oggetto di vendita risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

Provvedimento del Sindaco n. 1515 del 25/11/1985 ; Varianti al progetto con provvedimento n.300 del 09/09/86.

L'immobile risulta catastalmente conforme e non presenta alcuna difformità urbanistica.

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda ad un'attenta lettura della perizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero

**Oneri condominiali:** Si fa presente che sussistono spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

**Prezzo base: € 15.057,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

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

**Regime fiscale:** La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

**LOTTO n. 15**

**Nel Comune di Genova (GE)**

**Per la piena ed intera proprietà:**

**Box singolo** ubicato a GENOVA in Via dei Ciclamini s.n.c, quartiere Quarto Alto, della superficie commerciale di **14,47** mq.

Trattasi di box posto al piano primo sottostrada. L'accesso avviene tramite corsie di manovra comuni ben percorribili. Le strutture portanti sono in cemento armato, le pareti divisorie interne con le unità adiacenti sono in blocchetti di cemento non intonacato e non tinteggiate; la pavimentazione è in piastrelle di gres rosso 7,5x15, l'apertura di accesso è dotata di porta basculante in lamiera verniciata con movimento manuale.

L'impianto elettrico è esterno con canalette in PVC, attualmente non è attivo. Le dimensioni planimetriche del box consentono di parcheggiare un veicolo di medio grandi dimensioni, il soffitto interno, è articolato su due livelli, per una parte ad altezza pari a ml 2,74 e per la restante porzione pari a ml 4,56. Nella parete interna verso levante è presente una apertura dotata di griglia metallica che mette in collegamento il box in esame con quello confinante. Nella parte alta della parete più interna sono presenti tubazioni a vista di natura condominiale.

Il box auto non rientra tra le categorie di edifici soggetti a certificazione energetica

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova:

- Foglio 4, particella 1360, sub.11, sezione urbana QUA, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 186,54 euro

**Confini:** a Nord area di manovra, a Est con il box 247, a Ovest con il box 249

**Situazione urbanistica e catastale:**

PUC vigente, in forza di delibera D.D. n. 2015 /118.0.0/18 entrato in vigore il 31/12/2015, l'immobile ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Per l'immobile oggetto di vendita risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

Provvedimento del Sindaco n. 1515 del 25/11/1985 ; Varianti al progetto con provvedimento n.300 del 09/09/86.

L'immobile risulta catastalmente conforme e non presenta alcuna difformità urbanistica. Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda ad un'attenta lettura della perizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero

**Oneri condominiali:** Si fa presente che sussistono spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

**Prezzo base:** € 13.755,00

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

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

**Regime fiscale:** La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

**LOTTO n. 42**

**Nel Comune di Sant'Olcese (GE)**

**Per la piena ed intera proprietà:**

**Terreno edificabile** a Sant'Olcese, frazione di San Bernardo, quartiere le Ville di San Bernardo, della superficie commerciale di **2764,00** mq.

Il terreno è ubicato a m 323 s.l.m. ed è situato sul versante nord-ovest del monte Tascee, facente parte dell'arco appenninico a nord della città di Genova.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Olcese:

**Terreno edificabile:**

- Foglio 21, particella 1189, qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 2764, reddito agrario 14,27 €, reddito dominicale 5,71 €

**Confini:** A Nord con mappale 678, a Est con mappale 340, a Sud con mappale 1188 e a Ovest con particella 1162-1155 e 118

**Per 3/5 dell'intera proprietà:**

**Strada di accesso** a SANT'OLCESE, frazione San Bernardo, quartiere Le ville di San Bernardo, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 3/5 di piena proprietà (GARAVENTA S.P.A.)

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Olcese:

**Strada di accesso:**

- Foglio 21, particella 1155, qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 139, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,29 €

**Confini:** A nord mappale 678, a Ovest strada provinciale, a Est mappale 1189 e a Sud mappale 1162.

La particella n 542 del Foglio 21 è stata soppressa a seguito di frazionamento del 29.06.2011 Prot. GE 0255990 e ha generato le seguenti particelle 1154-1155-1156-1157-1158; La Società Garaventa Spa risulta attualmente proprietaria per 4/5 dell'intera superficie della particella 1155.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Il terreno è assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo compreso nell'ambito omogeneo denominato "zona C residenziale di nuovo impianto" coincidente con la sottozona C4 San Bernardo. L'immobile risulta catastalmente conforme e non presenta alcuna difformità urbanistica.

Tra i vincoli ed oneri a carico dell'aggiudicatario si rileva quanto segue:

Il Fallimento è obbligato a richiedere all'acquirente di impegnarsi, nel caso in cui egli stesso realizzi le opere di edilizia privata, alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che lo impegni a realizzare le opere di cui all'allegato 2 della perizia ed a rilasciare in favore del Comune di Sant'Olcese una polizza fideiussoria a prima richiesta (escutibile entro 15 giorni dalla richiesta), da parte di primario Istituto, con espressa esenzione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per l'importo corrispondente a quello dell'opera da realizzare. La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo è condizione per il rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere residue da realizzare in forza della convenzione n. 417 del 17/10/2007. Il testo dell'atto unilaterale d'obbligo ed il fac-simile della fideiussione dovranno essere comunicati dall'Amministrazione Comunale al Fallimento Garaventa prima dell'avvio della procedura di alienazione delle aree facenti parte della lottizzazione.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata e a quanto specificato riguardo ai vincoli idrogeologici dell'immobile.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero

**Prezzo base:** € 65.190,00

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00

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

**Regime fiscale:** La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

**LOTTO n. 43**

**Nel Comune di Sant'Olcese (GE)**

**Per la piena ed intera proprietà:**

**Terreno edificabile** a Sant'Olcese, frazione di Torrazza, della superficie commerciale di **10.563,00** mq.

Il terreno è ubicato a m 323 s.l.m. ed è situato sul versante nord-ovest del monte Tascee, facente parte dell'arco appenninico a nord della città di Genova. Il terreno oggetto della presente perizia fa parte degli 8 settori non ancora edificati, denominati " settore 3, settore 4, settore 5, settore 6, settore 7, settore 8, settore 9, settore 10 ".

Il **compendio pignorato** risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Genova - Catasto dei Terreni del Comune di Sant'Olcese:

- Foglio 21, particella 540, qualità/classe CANNETO, 2, superficie 710, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 5,32 €  
**Confini:** a Nord particella 675, a Ovest particella 1102, a Est e Sud con la particella 1142.
- Foglio 21, particella 1142, qualità/classe PRATO ARBOR, 4, superficie 7265, reddito agrario 16,88 €, reddito dominicale 9,38€  
**Confini:** a Nord con particella 754, a Nord/Ovest con particella 540, a Ovest con particella 1102, a Sud con particelle 1169 e 1150, a Sud/Est con particelle 1143-1149, a Est con particelle 1148-309.
- Foglio 21, particella 1148, qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 72, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,15 €  
**Confini:** a Nord particella 309, a Ovest particella 1142, a Est con la strada SP43 e a Sud con la particella 1149 e con la strada SP43.
- Foglio 21, particella 1169, qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 2486, reddito agrario 12,84 €, reddito dominicale 5,14 €  
**Confini:** a Nord con la particella 1142, a Ovest con la strada comunale, a Est con le particelle 1150 e a Sud con la particella 1171.
- Foglio 21, particella 1174, qualità/classe SEMIN ARBOR, 4, superficie 30, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,06 €  
**Confini:** a Nord con la particella 1171, a Ovest con la particella 1173, a Est e a Sud con la particella 1172.

**Situazione urbanistica e catastale:**

PRG - piano regolatore generale vigente: l'immobile ricade in zona Interventi per nuovo impianto - C3 d'espansione ubicata in località Torrazza; Per l'immobile oggetto di vendita risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative: Permesso di costruire N. 10399, per lavori di realizzazione di un edificio bifamiliare residenziale e box di pertinenza Settore 10, presentata il 14/09/2011 con il n. 10399 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Settore 10. Pratica presentata senza il ritiro del P.C. Variante urbanistica N. 104/2006, per lavori di Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Località Torrazza, Zona C3 (P.E. 104/2006) - -, presentata il 04/09/2006 con il n. 10524 di protocollo, rilasciata il 29/11/2007 con il n. 317 di Registro di protocollo. Determina Dirigenziale di conclusione del procedimento di approvazione dello S.U.A. di Iniziativa

privata per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Torrazza ( Zona C3) in Variante al P.R.G. e alla variante integrale adottata.

L'immobile risulta catastalmente conforme e non presenta alcuna difformità urbanistica.

**Da porre attenzione a quanto riportato in perizia riguardo ai gravami che restano a carico del futuro acquirente.** Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata e a quanto specificato riguardo ai vincoli idrogeologici dell'immobile.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero

**Prezzo base:** € 245.880,00

**Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 4.000,00

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

**Regime fiscale:** La vendita è soggetta ad IVA ove per Legge dovuta.

**Visite:** per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e-mail [visite@astegiudiziarie.it](mailto:visite@astegiudiziarie.it).

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 14/10/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita).**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, sempre munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. **Condizioni di ammissibilità formale.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve **contenere**:

- 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 produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei 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 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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;
- 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);

- se il **sogetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **sogetto 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;
- se il **sogetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **sogetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

**a. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "RG N. \_\_\_ lotto \_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

**UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte i partecipanti dovranno accedere alla consolle di gara esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con le credenziali personali.

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 sopra indicato il soggetto specializzato 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 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.

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):

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

Terminata la vendita, il soggetto specializzato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

#### **Offerte migliorative**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>o</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove nelle more pervenga alla Pec [f98.2015genova@pecfallimenti.it](mailto:f98.2015genova@pecfallimenti.it), prima del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio, formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

#### **a. Termini di pagamento del prezzo**

**Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. \_\_\_\_\_ lotto \_\_, saldo prezzo, spese di trasferimento e compenso"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Le somme dovute a titolo di **saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali** connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario da Aste Giudiziarie Inlinea SpA e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

**Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.**

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Ai sensi dell'art.108 L.F. il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

La vendita è soggetta ad IVA ove dovuta per legge, alle imposte di registro, ipotecarie e catastali sempre nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

#### **b. Trasferimento di proprietà:**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile. (ove non a carico della procedura)

L'immobile viene venduto libero: se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza del bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura al più tardi tra il sessantesimo e il centovesimo giorno dalla richiesta, senza

l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. C.p.c.. l'offerente potrà richiedere l'applicazione della disposizione sulla liberazione prevista dal nuovo articolo 560 c.p.c. già nel testo dell'offerta sottoposta, valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

## **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

## **VARIE**

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 201480 e-mail [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480
- email: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it)
- I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

### **La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

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

Livorno, 07/07/2025

Aste Giudiziarie Inlinea Spa

