

**FEDERICO HARDONK**  
*Dottore Commercialista*  
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd  
16121 GENOVA  
Tel. 010/56.22.81 Fax 010/58.32.89  
e.mail: [federico.hardonk@studiobenzi.com](mailto:federico.hardonk@studiobenzi.com)



Liquidazione Controllata RG. n. 10/2024

TRIBUNALE DI GENOVA  
Sezione Fallimentare

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto, dr. Federico Hardonk, nella sua qualità di Liquidatore nella Procedura di Liquidazione Controllata - RG 10/2024, dichiarata aperta dal Tribunale di Genova con sentenza n. 48/2024 pubblicata il 05/04/2024

- Visto il ricorso ex art. 268 CCII depositato in data 5 marzo 2024 dalla Ricorrente;
- Vista la sentenza del Tribunale di Genova n. 48/2024 del 5 aprile 2024 sopra richiamata;
- Visto il Programma di Liquidazione redatto dallo scrivente liquidatore ed approvato in data 8 luglio 2024;
- Considerato che l'immobile era stato aggiudicato nel corso del primo tentativo di vendita ma che l'Ill.mo Sig. G.D. ha dichiarato l'intervenuta decadenza dell'aggiudicatario in conseguenza del mancato versamento del saldo prezzo nei termini di legge;
- Vista l'autorizzazione del Giudice Delegato del 8/9/2025;
- Visto l'art. 275 CCII;

**INFORMA**

che nella data e nel luogo sottoindicato avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto da eseguirsi secondo la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA con eventuale gara tra gli offerenti del bene immobile di seguito descritto.

**LOTTO UNICO**

**Immobile ad uso abitativo** di piena proprietà per la quota di 1/1, sito a Roma (RM) in via Rometta n. 184 (già 190), censito al N.C.E.U. al foglio 1023, particella 737, sub 2, z.c. 6, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, rendita € 1.091,02, piano T, interno 1.

Il predetto immobile è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal perito, Sig. Giuseppe Ruggiero, iscritto al ruolo degli Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Roma al n. 6209-1 e titolare dell'Agenzia UP Immobiliare s.r.l. con marchio VALORE CASA Group, sita in Roma in via Prataporci 3A/5 a cui si fa espresso rinvio anche con riguardo allo stato di manutenzione in cui lo stesso attualmente si trova.

Si precisa quanto segue:

Stato di occupazione dei beni:

L'immobile risulta libero da persone mentre al suo interno, mentre nel cortile esterno sono presenti alcuni beni mobili, dichiarati abbandonati dal debitore, privi di valore commerciale da destinare esclusivamente allo smaltimento con spese a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Saranno cancellate a cura e spese della Procedura tutte le iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) gravanti sul bene immobile posto in vendita nel rispetto delle vigenti norme di legge.

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali:

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. La presenza di eventuali difformità e/o abusi urbanistici dovrà essere verificata a cura dell'aggiudicatario che nel caso dovrà regolarizzarli a proprie spese, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano.

Certificazione energetica:

Indice Prestazione Energetica Globale 216,89 kWh/mq anno classe energetica F, attestato di certificazione n° 20241205-058091-08833, redatto dal tecnico abilitato Geom. Sacco Antonio in data 05/12/2024 avente validità fino al 05/12/2034 allegato al presente avviso unitamente alla relativa planimetria dell'immobile.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia alla perizia redatta dal perito, Sig. Giuseppe Ruggiero, sopra richiamata pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero, e sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) che l'offerente ha l'onere di consultare.

Si precisa inoltre che:

- gli offerenti potranno, a loro scelta, provvedere a presentare offerte e cauzione in modalità cartacea o in modalità telematica, secondo i termini e le modalità di seguito descritte;
- 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara comparando di persona innanzi al Liquidatore;

## AVVISA

Che il bene immobile sopra descritto verrà posto in vendita il giorno **25 novembre 2025, alle ore 15,00**, presso **lo studio del Liquidatore in Genova, via Ippolito D'Aste 3/11 sc.d.**, al prezzo base d'asta di **Euro 70.000,00 (settantamila/00)**, oltre relativi oneri di legge, con **OFFERTA MINIMA di Euro 70.000,00**.

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 che per legge non sono ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Liquidatore **entro le ore 12,00 dei DUE GIORNI FERIALI (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti il giorno fissato per l'esperimento della vendita**, previo appuntamento.

▪ 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 (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 della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita la 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'eventuale intenzione di avvalersi di 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 documento di identità e 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..

Precisazioni.

- 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 nome e per conto 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 ad una copia dei documenti del legale rappresentante oppure la procura notarile o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente. 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.
- c. Se il soggetto 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 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.
- d. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta 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 del bene 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 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.

e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c. 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.

3. I dati identificativi del lotto 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 saldo prezzo dovrà essere versato secondo le modalità di seguito indicate.

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. Nel caso in cui 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 del presente avviso di vendita, della perizia di stima allegata e del relativo certificato energetico.

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 a "**Liquidazione Controllata R.G. 10/2024**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto; è 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 L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE POTRA' ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' 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 di procuratore legale 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.

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

➤ Il giorno **25 novembre 2025**, alle **ore 15,00**, presso **lo studio del Liquidatore in Genova, Via Ippolito D'Aste 3/11 sc. d.**, si procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute.

### ▪ OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita o comunque pari o superiori ad **Euro 70.000,00** presentate entro le ore 12,00 dei DUE GIORNI FERIALI (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti il giorno fissato per l'esperimento della vendita con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "*versamento del deposito cauzionale*"). Il Liquidatore farà annotare sulla busta dall'offerente la data e l'ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

### ▪ OFFERTE INEFFICACI

Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suddetto od inferiori al prezzo base di vendita (e quindi ad **Euro 70.000,00**) 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 70.000,00**, la stessa sarà senz'altro accolta.

### ▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE

Nel caso di presenza di più offerte gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta ed il bene immobile oggetto del presente avviso di vendita sarà aggiudicato 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 dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 1.000,00** (*mille/00 euro*) 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta), dovrà versare il saldo prezzo e relativi oneri di legge, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto**

corrente della Procedura intestato a “**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 10/2024**”, Codice IBAN **IT98F0875301400000001800152**, mediante assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

I termini di cui sopra sono inderogabili e NON godono della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro i termini sopra indicati. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati 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 (instant payments), il cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura, entro la scadenza del suddetto termine.

#### **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 le imposte e i relativi oneri di legge nel medesimo termine del saldo prezzo.

d. 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.

e. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, quelli da sostenere per la liberazione dell'immobile e/o altre autorizzazioni e/o per eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti l'immobile trasferito, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

f. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della Procedura.

g. La vendita dell'immobile si perfezionerà solo a seguito di emissione di relativo Decreto di trasferimento a cura del Giudice Delegato.

h. Ogni onere fiscale e non derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (da considerarsi ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione), ivi inclusi quelli eventualmente da sostenere per la liberazione dell'immobile e/o per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti l'immobile trasferito e/o per l'eventuale messa a norma degli impianti.

i. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.

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

## PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate contattando il Liquidatore, dr. Federico Hardonk, con studio in Genova, via Ippolito D'Aste 3/11 sc. dx, tel. 010 / 56 22 81 o direttamente l'Agenzia incaricata UP Immobiliare s.r.l. "VALORE CASA", sita in via Prataporci 3A/5, 00132 Roma, tel. 06/20765879, e-mail: info@valorecasagroup.com.

## REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 12,00 dei DUE GIORNI FERIALI (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti il giorno fissato per l'esperimento della 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 alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita. In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - 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 cui ricevere eventuali comunicazioni. In particolare, l'utente dovrà 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 proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN di riferimento da utilizzare per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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 e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è **inammissibile** se perviene oltre il termine precedentemente indicato; se è inferiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo offerto (vedi paragrafo "*deposito del versamento cauzionale*"). Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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 **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'eventuale intenzione di avvalersi di 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 documento di identità e 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..

#### Precisazioni.

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).

a. In caso di offerta presentata per nome e per conto 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 ad una copia dei documenti del legale rappresentante oppure la procura notarile o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'Offerente. 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.

b. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente 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.

c. Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente dovrà essere sottoscritta 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 cespiti 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 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.

d. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c. 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.

3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura.

4. I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta.

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

6. Il saldo prezzo dovrà essere versato secondo le modalità di seguito indicate.

7. L'importo versato a titolo di cauzione.

8. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, la specifica indicazione che il bonifico è realizzato con la modalità di bonifico istantaneo (istant payments);

9. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10. 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.

11. 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. Nel caso in cui 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)

12. L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima allegata e del relativo certificato energetico.

#### ▪ VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare:

L'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo offerto a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla Procedura avente le seguenti coordinate: IBAN: **IT98F0875301400000001800152** con la seguente causale: "**Versamento cauzione LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 10/2024**".

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). Onde

consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della Procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento **deve** essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

SI AVVISA CHE L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE POTRA' ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' 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 oppure al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 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 partecipano alle operazioni di vendita collegandosi sull'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 (dicasi 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**

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

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.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari, al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo.
- Il giorno **25 novembre 2025 2025**, alle **ore 15,00**, il Liquidatore procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

▪ OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita o comunque pari o superiori ad **Euro 70.000,00** presentate entro le ore 12,00 dei DUE GIORNI FERIALI (con esclusione del sabato e della domenica) precedenti il giorno fissato per l'esperimento della vendita con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "versamento del deposito cauzionale"). Il Liquidatore farà annotare sulla busta dall'offerente la data e l'ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

▪ OFFERTE INEFFICACI

Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine suddetto od inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita (e quindi ad **Euro 70.000,00**) 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 70.000,00**, la stessa sarà senz'altro accolta.

▪ PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta ed il bene immobile sarà aggiudicato 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 dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 1.000,00** (mille/00 euro) 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta),** dovrà versare il saldo prezzo e relativi oneri di legge, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente della Procedura intestato a "**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 10/2024**", Codice IBAN **IT98F0875301400000001800152**, mediante assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

I termini di cui sopra sono inderogabili e NON godono della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

Le somme dovranno pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro i termini sopra indicati. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati 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 cui importo risulterà già disponibile sul conto della Procedura, entro la scadenza del suddetto termine.

## 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 le imposte e i relativi oneri di legge nel medesimo termine del saldo prezzo.
- d. 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.
- e. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, quelli da sostenere per la liberazione dell'immobile e/o altre autorizzazioni e/o per eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti l'immobile trasferito, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- f. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della Procedura.
- g. La vendita dell'immobile si perfezionerà solo a seguito di emissione di relativo Decreto di trasferimento a cura del Giudice Delegato.
- h. **Ogni onere fiscale e non** derivante dalla vendita sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (da considerarsi ULTERIORE rispetto al prezzo di aggiudicazione), ivi inclusi quelli eventualmente da sostenere per la liberazione dell'immobile e/o per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti l'immobile trasferito e/o per l'eventuale messa a norma degli impianti.
- i. Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario.
- j. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate contattando il Liquidatore, dr. Federico Hardonk, con studio in Genova, via Ippolito D'Aste 3/11 sc. dx, tel. 010 / 56 22 81 o direttamente l'Agenzia incaricata UP Immobiliare s.r.l. "VALORE CASA", sita in via Prataporci 3A/5, 00132 Roma, tel. 06/20765879, e-mail: [info@valorecasagroup.com](mailto:info@valorecasagroup.com).

Genova, 9 settembre 2024

*Il Liquidatore*  
Dott. Federico Hardonk



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®