

TRIBUNALE DI GENOVA
FALLIMENTO SOLEDIL SRL IN
LIQUIDAZIONE

R.F. N. 62/2015

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE IN MODALITÀ SINCRONAMISTA

La sottoscritta Simonetta Manfredini, Curatore Fallimentare nella procedura Fallimentare in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **30 giugno 2025 alle ore 12.00** presso la Sala Aste Giudiziarie S.p.A. in Genova, Palazzo di Giustizia di Genova, piano 3°, aula 46, sarà posto in **vendita senza incanto in modalità sincrona mista**:

LOTTO UNICO: N. 29 box siti in Autorimessa interrata ubicata nel Comune di Pietra Ligure (SV) – Via Pollupice angolo Via Como, facente parte del Condominio Soledil, nonché area sottostante da adibirsi a box ancora da completare, box identificati con i numeri 1-2-3-4-7-8-9-10-11-12-13-14-19-20-24-25- 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37 e 40 e censiti al Catasto Urbano della Provincia di Savona - Comune di Pietra Ligure – Foglio PL/2 – Particella 1908

Il tutto meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Enrico Cambiaggio pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia, sul sito del Tribunale di Genova nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sul sito di **IVG S.r.l. – Edinet Srl**, al quale si fa espresso rinvio.

Prezzo base: LOTTO UNICO € 992.000,00 (novecentonovataduemila/00), senza possibilità di effettuare ribassi.

In presenza di più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con **rilancio minimo fissato in € 5.000,00 (cinquemila/00).**

Le offerte cartacee di acquisto, redatte in bollo da € 16, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno 27 Giugno 2025 presso lo studio del Curatore, sito in Genova (GE), Piazza Verdi 4/8.

A ciascuna offerta cartacea dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO SOLEDIL SRL IN LIQUIDAZIONE R. F. N. 65/2015", per un importo pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.**

L'offerta dovrà contenere, come disposto dall'art. 571 c.p.c.

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare la piena proprietà dell'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri stessi (ex art. 579 c.p.c.). I procuratori legali possono formulare offerte anche in nome e per conto di persona da nominare, ai sensi dello stesso art. 579 c.p.c. In caso di offerte presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie, copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale). Nell'ipotesi in cui l'offerente intenda presentare l'offerta in qualità di titolare di Impresa Individuale, dovrà specificare nell'offerta detta sua qualità e produrre la relativa visura della C.C.I.A.A..

- b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore alla somma di € 992.000,00 indicato nell'avviso di vendita;
- c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;
- d) copia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- e) visura CCIAA, per le imprese.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate secondo le modalità ed i termini di cui alle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

La mancata allegazione del deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. Qualora il prezzo non sia depositato nel termine stabilito la cauzione sarà trattenuta ai sensi di legge.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile

ONERI FISCALI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

Tutti gli oneri fiscali ed ogni altra spesa sono posti a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le spese per le cancellazioni delle ipoteche e delle relative trascrizioni nei pubblici registri che saranno a carico della procedura.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Curatore Fallimentare, sito in Genova (GE), Piazza Verdi 4/8, telefonando al n. 010/542966.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari", allegate quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Genova, 27 Aprile 2025

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

Regolamento per coloro che parteciperanno secondo la modalità cartacea

- **CHI PUÒ PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, ad esclusione dei soggetti per legge non ammessi alla vendita.
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore Fallimentare, 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 essere anche persona diversa dall'offerente –, il nome del Curatore Fallimentare e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.
- **COME PARTECIPARE ALLA GARA:** Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di avvocato, munito di procura *ad hoc* da prodursi all'apertura dell'asta. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente nell'ipotesi di offerta 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.
 - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
 - Il giorno 30 Giugno 2025 alle ore 12,00 presso Aste Giudiziarie Spa, il Curatore Fallimentare 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 992.000,00, presentate entro le ore 12:00 del giorno 27 Giugno 2025, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il Curatore farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
 - **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro 992.000,00, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** Qualora l'unica offerta pervenuta sia pari o superiore ad Euro 992.000,00 la stessa sarà senz'altro accolta.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:** Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando il lotto a chi offrirà il maggior rialzo. In difetto di offerte migliorative, il Curatore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. **La misura minima del rialzo è pari ad euro 5.000,00.**
- **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, unitamente all'importo necessario a far fronte agli oneri di trasferimento. Tale versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal Curatore con distinti assegni circolari o bonifico bancario, purché le somme pervengano nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato: non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà all'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Si rammenta che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio, come tale insuscettibile di proroghe ex art. 153 c.p.c. e che nel caso di inosservanza del termine trova applicazione la previsione di cui al combinato disposto dagli art. 107 LF-587 comma 1 c.p.c. con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione da parte del Giudice Delegato.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;**
- L'aggiudicatario che intende avvalersi di particolari benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il 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 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. 22/01/2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della Procedura Fallimentare. Ogni onere fiscal derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con spese, imposte e oneri accessori esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Il Notaio potrà essere individuato dall'aggiudicatario purché ricompreso nel circondario del Tribunale di Genova.

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

Regolamento per coloro che parteciperanno secondo la modalità telematica:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

• REGISTRAZIONE AL PORTALE DELLE VENDITE TELEMATICHE – PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:

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". In particolare, il soggetto interessato deve dare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta- esplicito consenso del 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. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN 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 stabilito nell'avviso di vendita; se è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione secondo le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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 stesso in modo segreto.

• VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate saranno indicate dal gestore della vendita telematica con la seguente causale: FALLIMENTO SOLEDIL SRL IN LIQUIDAZIONE R.F. n.62/2015 ”.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla 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.

• ASSISTENZA:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo www.astetelematiche.it oppure contattare

- telefono “staff vendite” : 0586/20141
- mail :assistenza @ astetelematiche.it

•

• **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:**

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 avanti il Curatore.

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 Curatore 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.

• **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** Qualora l'unica offerta pervenuta sia pari o superiore ad Euro 992.000,00 la stessa sarà senz'altro accolta;

• **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:** Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo. In difetto di offerte migliorative, il Curatore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. **La misura minima del rialzo è pari ad euro 5.000,00.**

• **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, unitamente all'importo necessario a far fronte agli oneri di trasferimento, entrambi sul conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal Curatore Fallimentare, con distinti assegni circolari, vaglia postali o bonifici bancari purché le somme pervengano nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà all'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma..

• **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- L'aggiudicatario che intende avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il 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. 22/01/2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, dette iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della Procedura Fallimentare. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il perfezionamento del trasferimento immobiliare avverrà mediante atto notarile e con spese, imposte e oneri accessori esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Il Notaio potrà essere individuate dall'aggiudicatario purché ricompreso nel circondario del Tribunale di Genova.

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

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento per la vendita cartacea.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) Inserimento nel **Portale delle Vendite Pubbliche** gestito dal Ministero della Giustizia e nel sito del Tribunale di Genova, unitamente alla perizia di stima;
- b) Inserimento sui siti internet **www.astegiudiziarie.it e IVG - Edinet Srl** unitamente alla perizia di stima.