

**Tribunale di Genova**  
**Fallimento: RG n. 98/2015**

**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,

**premessò 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 **08/05/2024 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. 12

Nel Comune di Genova (GE)



Per la piena ed intera proprietà:

**Posto auto** ubicato a GENOVA Via Giuseppe Colano 9A, quartiere Genova-Bolzaneto, della superficie commerciale di **34,58** mq.

La proprietà immobiliare consta di tre posti auto ubicati sulla copertura del fabbricato a destinazione Industriale sito in Via Giuseppe Colano 9 a Genova Bolzaneto in prossimità dell'uscita del Casello autostradale di Genova Bolzaneto.

I parcheggi sono accessibili mediante un sistema di rampe che collegano la viabilità carraia del piano terreno con la copertura del fabbricato.

Ai parcheggi si accede anche mediante un collegamento pedonale costituito da una scala interna con ascensore.

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

- Foglio 20, particella 764, sub. 82, sezione urbana BOL, partita 1031483, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 68,95 euro.  
**Confini:** a Nord con l'area di manovra sub.1, a Sud con il posto auto sub.71, a Ovest con il posto auto sub.83 e Aereazione condominiale e a Est con il posto auto sub.81.
- Foglio 20, particella 764, sub. 83, sezione urbana BOL, partita 1031483, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 55,16 euro.  
**Confini:** a Nord con l'area di manovra sub.1, a Sud con il posto auto sub.70, a Ovest con il posto auto sub.84 e a Est con il posto auto sub.82 e Aereazione condominiale.
- Foglio 20, particella 764. sub. 84, sezione urbana BOL, partita 1031483, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 55,16 euro.  
**Confini:** a Nord con l'area di manovra sub.1, a Sud con il posto auto sub.69, a Ovest con il posto auto sub.85 e a Est con il posto auto sub.83.

**Situazione urbanistica e catastale:**

P.U.C. vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, l'immobile ricade in zona AR-PU Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbana. Per l'immobile oggetto di vendita risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

Provvedimento del Sindaco n. 125 del 02/02/1989 n. 269/87; concessione in sanatoria rilasciata il 29/05/1992 con protocollo n. 227. L'immobile risulta catastalmente conforme; dal punto di vista della conformità edilizia l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante accertamento di conformità previsto dall'art. 43 della L.r.16/2008 e sue modifiche integrative. L'immobile è stato dichiarato agibile con decreto di abitabilità n. 1271 del 22/12/1995.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

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:** € 4.833,00

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

**Rilancio minimo di gara:** € 200,00

**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. 13**

**Nel Comune di Genova (GE)**

**Per la piena ed intera proprietà:**

**Posto auto** ubicato a GENOVA Via Giuseppe Colano 9A, quartiere Genova-Bolzaneto, della superficie commerciale di **59,00** mq.

La proprietà immobiliare consta di cinque posti auto ubicati sulla copertura del fabbricato a destinazione Industriale sito in Via Giuseppe Colano 9 a Genova Bolzaneto in prossimità dell'uscita del Casello autostradale di Genova Bolzaneto.

I parcheggi sono accessibili mediante un sistema di rampe che collegano la viabilità carraia del piano terreno con la copertura del fabbricato.

Ai parcheggi si accede anche mediante un collegamento pedonale costituito da una scala interna con ascensore.

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

- Foglio 20, particella 764, sub. 91, sezione urbana BOL, partita 1031483, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 64,35 euro.  
**Confini:** a Sud con l'area di manovra, a Ovest con il distacco, a Est con il posto auto sub.92.
- Foglio 20, particella 764, sub. 92, sezione urbana BOL, partita 1031483, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 55,16 euro.  
**Confini:** a Sud con l'area di manovra, a Ovest con il posto auto sub.91 a Est con il posto auto sub.93.
- Foglio 20, particella 764, sub. 93, sezione urbana BOL, partita 1031483, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 55,16 euro.  
**Confini:** a Sud con l'area di manovra, a Ovest con il posto auto sub.92, a Est con il posto auto sub.94.
- Foglio 20, particella 764, sub. 94, sezione urbana BOL, partita 1031483, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 55,16 euro.  
**Confini:** a Sud con l'area di manovra, a Ovest con il posto auto sub.93, a Est con il posto

auto sub.95.

- Foglio 20, particella 764, sub. 95, sezione urbana BOL, partita 1031483, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 55,16 euro.

**Confini:** a Sud con l'area di manovra, a Ovest con il posto auto sub.94, a Est con il posto auto sub.96.



#### **Situazione urbanistica e catastale:**

P.U.C. vigente, in forza di delibera Determina Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, l'immobile ricade in zona AR-PU Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbana. Per l'immobile oggetto di vendita risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

Provvedimento del Sindaco n. 125 del 02/02/1989 n. 269/87; concessione in sanatoria rilasciata il 29/05/1992 con protocollo n. 227.

L'immobile risulta catastalmente conforme e non presenta alcuna difformità urbanistica. L'immobile è stato dichiarato agibile con decreto di abitabilità n. 1272 del 22/12/1995. Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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:** € 9.295,00

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

**Rilancio minimo di gara:** € 350,00



**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. 17**

**Nel Comune di Aprilia (LT)**

**Per la piena ed intera proprietà:**

**N. 2 Magazzini e/o locali di deposito** ubicati al piano seminterrato del condominio denominato "Sandro Pertini" sito nel comune di APRILIA in Via Giuseppe Di Vittorio numeri civici 6 e 8, che risultano collegati per mezzo di una apertura tamponata in lamiera.



Il dislivello tra i due magazzini è pari circa a ml 0.70.

- **Magazzino A:** L'immobile ha una superficie lorda pari a mq 261 circa, oltre ad area di accesso esterna con cancello pertinenziale estesa per mq 32 circa, oltre a porzione di



- giardino di mq 38 per una superficie commerciale complessiva pari a mq 279,90
- **Magazzino B:** L'immobile ha una superficie lorda pari a mq 352 per una superficie commerciale complessiva pari a mq 352,00.

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

- **Magazzino A:** Foglio 45, particella 135, sub. 93, categoria C/2, classe 1, consistenza 221mq, rendita € 627,75;  
**Confini:** A Nord con sub.93 e vano scale condominiale del condominio adiacente, a Est con pertinenze altre unità immobiliari, a Ovest con vano scale condominiale e Sud con terrapieno.
- **Magazzino B:** Foglio 45, particella 135, sub. 94, categoria C/2, classe 1, consistenza 315 mq rendita € 894,76;  
**Confini:** A Nord con sub.93 e vano scale condominiale del condominio adiacente, a Est con pertinenze altre unità immobiliari, a Ovest con vano scale condominiale e Sud con terrapieno.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

PRG: l'immobile ricade in zona C, sottozona C1: intensivo.

Per gli immobili oggetto di vendita risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative:

Concessione edilizia n. 962/5/2 rilasciata il 26/05/1962 con protocollo n. 962/5/2

Agibilità del 17/05/1965 con protocollo n. 963/10/5.

Concessione edilizia n. 962/5/1 rilasciata il 26/05/1962 con protocollo n. 962/5/1

Agibilità del 17/05/1965 con protocollo n. 963/10/4.

Permesso di Costruire in sanatoria n. 97/2011 presentato il 03/08/2011 con protocollo n. 61715 non rilasciato. **L'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni**

Gli impianti tecnologici presenti riguardano il solo impianto elettrico non rispondente alle vigenti normative.

Dal punto di vista della conformità catastale l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Si segnala la presenza di regolamento condominiale trascritto il 03/07/2007 a Latina al n. di Reg. Particolare 12666 e al n. di Reg. Generale 25941.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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: € 25.769,00**

**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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**LOTTO n. 24**

**Nel Comune di Carloforte (SU)**

**Per la piena ed intera proprietà:**

**Appartamento** ubicato a CARLOFORTE Isola Piana snc, della superficie commerciale di **123,50** mq. L'unità immobiliare è posta su tre piani fuori terra (Terra - Primo - Secondo), dell'Edificio 3 interno 20 ed ha un'altezza interna variabile per ogni singolo piano.

Attualmente il livello posto al Piano Terra di complessivi mq 38 lordi non risulta più collegato al piano Primo Superiore ma risulta dotato di autonomo angolo cottura, bagno e soggiorno. A Tale piano risulta collegato un giardino che misura circa mq 28,50. Dalla proprietà condominiale, mediante una scala esterna si accede al livello posto al piano primo dove sono presenti un ingresso disimpegno con scala interna, un bagno e un locale ad uso camera. Dal locale disimpegno, con una scala in muratura si accede al livello del piano secondo soprastante dove sono presenti un angolo cottura ed un soggiorno dotato sui quattro lati di ampie vetrate.

Annessi all'Unità Immobiliare troviamo un giardino in parte piastrellato che misura complessivamente mq 66,50 circa.

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

- Foglio 1, particella 8/123, sub. 20, partita 1571, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 euro, indirizzo catastale: LOCALITA ISOLA PIANA  
**Confini:** a confini a Nord con proprietà condominiale, a Ovest con appartamento interno 18, a Sud con appartamento interno 19 e muri perimetrali, a Est con proprietà Condominiale.

**Situazione urbanistica e catastale:**

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona F-Turistica, sottozona Isola Piana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione art.4. P.U.C. adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017, l'immobile ricade in zona ZTO F Insediamenti turistici. Si fa presente che l'immobile ricade in area di interesse faunistico e dal sistema a baie e promontori, scogli e piccole Isole, falesie e versanti costieri ai sensi dell'art.143 del P.P.R. E' altresì inquadrata nelle seguenti aree di interesse naturalistico: Oasi permanente di protezione faunistica, Sito di Interesse Comunitario e Sistema Regionale dei Parchi. Infine si trova in prossimità della Tonnara, definita come Bene Paesaggistico ed Identitario.

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

Licenza edilizia N. 24/UT/1975 rilasciata il 22/07/1975. Concessione edilizia di variante n. 50 rilasciata il 3 luglio 1979. Concessione Edilizia di variante n.36 del 22/05/1980.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6

L'immobile risulta catastalmente non conforme ma regolarizzabile mediante predisposizione di una pratica DOCFA finalizzata ad una corretta rappresentazione grafica; per quanto riguarda la conformità edilizia vi sono difformità regolarizzabili mediante accertamento di conformità da presentare al Comune ai sensi dell'art.36 e 37 del P.P.R.380/2001 e contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Si segnala la presenza di regolamento condominiale trascritto il 08/11/1979 a Cagliari ai nn. 19566/16222 ed atto di assunzione delle opere di urbanizzazione primaria, registrato il 21/07/1975 a Genova ai nn. 9336 Vol 1010, a favore del Comune di Carloforte.

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica del fabbricato / APE.

Da porre attenzione a quanto riportato in perizia riguardo ai gravami che restano a carico del futuro acquirente

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</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 vigore 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:** € 46.734,00

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.500,00

**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. 26**

**Nel Comune di Carloforte (SU)**

**Per la piena ed intera proprietà:**

**Fabbricato costruito ad uso ristorante** a CARLOFORTE Isola Piana snc, della superficie commerciale di 523,30 mq.

Il bene in oggetto è parte del complesso del corpo principale denominato "PALAZZOTTO" appartenente al Condominio Villamarina. Si tratta, di un'unica unità immobiliare posta al Piano Terra composto dai seguenti vani: un ingresso, un primo locale ad uso sala ristorante, un secondo locale ad uso sala ristorante con comunicazione interna ad una saletta ristorante entrambi con affaccio ed accessi sul lato di levante, un guardaroba, un locale disimpegno con accesso a due locali ad uso antibagno e n. 4 locali w.c., un locale ad uso cucina con accesso sul lato di ponente, un adiacente locale cucina con annesse celle frigo, un corridoio con accesso ad un servizio igienico, un disimpegno con accesso ad un locale ad uso ufficio. All'immobile risulta annesso un giardino esterno oltre ad un porticato attualmente chiuso all'interno dal quale è stato ricavato un vano attualmente occupato da serbatoi d'acqua utilizzati dal condominio soprastante. All'interno del giardino è presente una struttura a gazebo di forma ottagonale con rivestimento in piastrelle di ceramica.

In riferimento al Regolamento di Condominio, esiste all'art.3 di detto regolamento, un vincolo di destinazione d'uso a ristorante e /o bar per tutti i locali siti al Piano Terreno del Palazzotto.

I titolari degli esercizi, gestiti nei detti locali, per modificare gli articoli merceologici dell'attività devono avere autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini con Deliberazione da assumersi a maggioranza semplice.

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica del fabbricato / APE

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

- Foglio 1, particella 3, sub. 26, categoria D/8, classe 0905, rendita 7.512,12 euro  
**Confini:** a Nord con particella 13 C.T.; a Est con il sub.1- sub 3 e corte stessa proprietà sub 26; a Ovest con corte stessa proprietà sub 26, a Sud con corte stessa proprietà sub 26

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

PDF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona F-Turistica, sottozona Isola Piana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione art.4 P.U.C. adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.9 del 26.04.2017, l'immobile ricade in zona ZTO F Insediamenti turistici. Si fa presente che l'immobile ricade in area di interesse faunistico e dal sistema a baie e promontori, scogli e piccole Isole, falesie e versanti costieri ai sensi dell'art.143 del P.P.R. E' altresì inquadrata nelle seguenti aree di interesse naturalistico: Oasi permanente di protezione faunistica, Sito di Interesse Comunitario e Sistema Regionale dei Parchi. Infine si trova in prossimità della Tonnara, definita come Bene Paesaggistico ed Identitario.

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

Licenza edilizia N. 24/UT/1975 rilasciata il 22/07/1975. Concessione edilizia di variante n. 50 rilasciata il 3 luglio 1979. Concessione Edilizia di variante n.36 del 22/05/1980. Condono edilizio n. 8238 presentato il 23/12/1985.

Si segnala la presenza di regolamento condominiale trascritto il 08/11/1979 a Cagliari ai nn. 19566/16222 ed atto di assunzione delle opere di urbanizzazione primaria, registrato il 21/07/1975 a Genova ai nn. 9336 Vol 1010, a favore del Comune di Carloforte.

L'immobile risulta catastalmente non conforme ma regolarizzabile e non presenta alcuna difformità urbanistica. Non esistono le documentazioni attestanti la certificazione energetica del fabbricato / APE, la dichiarazione di conformità all'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e la dichiarazione di conformità all'impianto idrico.

Da porre attenzione a quanto riportato in perizia riguardo ai gravami che restano a carico del futuro acquirente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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: € 131.985,00**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00**

**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 07/05/2024 (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 munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3 c.p.c. e dichiari che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei 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 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** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo) o, in alternativa ricevuta di versamento telematico dell'imposta di bollo;
- 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 l'offerta è formulata per conto di **soggetto minorenne**, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di **società o persona giuridica**, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale del C.d.A., visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 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**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

#### **b. 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 15 T 01030 13900 000063311635; 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>^</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 15 T 01030 13900 000063311635 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.

