



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA
Sezione Fallimentare

TAVERNA IMMOBILIARE S.p.A. in liq.ne in C.P. omologato R.C.P. 8/2010

LIGURE IMMOBILIARE S.r.l. in liq.ne in C.P. omologato R.C.P. 9/2010

A.D. TAVERNA S.p.A. in liq.ne in Fallimento R.F. 96/2014

Avviso di vendita immobiliare - II esperimento

Il sottoscritto Dott. Stefano F. Gotta, con studio in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9 (tel. 010/581.497 - 010/581.778),

- professionista delegato alla vendita dal Dott. Ermanno Martinetto, con studio in Genova, Via Fieschi, 20/9 (tel. 010-5705774), nella Sua qualità di liquidatore giudiziale dei concordati preventivi Ligure Immobiliare S.r.l. in liquidazione e Taverna Immobiliare S.p.A. in liquidazione, previo parere favorevole del Commissario Giudiziale e dello Spett.le Comitato dei creditori ed autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla procedura dell'11/7/2022,
- curatore del Fallimento A.D. Taverna S.p.A. in liquidazione, previa autorizzazione dello Spett.le Comitato dei creditori al programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F., e dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla procedura, all'esecuzione degli atti ad esso conformi del 15 settembre 2015, incaricato al compimento delle presenti operazioni di vendita con autorizzazione dello Spett.le Comitato dei creditori e dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla procedura del 23/3/2023,

a v v i s a

che **il giorno 30/6/2023** alle **ore 15:00** nella sala di udienza del Tribunale di Genova (Palazzo di Giustizia - Piazza Portoria, 1 - Piano III - aula 46, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di vendita e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del sottoscritto professionista delegato (curatore fallimentare) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del sottoscritto. Le buste presentate con la modalità

telematica saranno aperte tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il sottoscritto provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (telematica), coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al sottoscritto.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al sottoscritto.

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

Lotto unico:

Compendio immobiliare denominato "Tenuta Gavigliana", costituito da una serie di appezzamenti di terreno contigui a formare un unico fondo pianeggiante posto a ponente del nucleo storico della città di Alessandria e servito dalla strada provinciale per Casalbagliano. Sviluppa una superficie catastale complessiva pari a mq 289.204 ed al suo interno è ubicata una cascina ad uso agricolo.

Dati catastali

Attualmente l'appezzamento di terreno nella sua interezza risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Alessandria, con le seguenti intestazioni e identificativi catastali:

1. società "A.D. Taverna s.p.a." con sede in Genova, Foglio: 99, Mappali: 482 - 210 - 476 - 485 - 486 - 405 - 404 - 400,
2. società "Taverna Immobiliare s.p.a." con sede in Genova:
Foglio: 99, Mappali: 208 - 403 - 477 - 496 - 498 - 554 - 563 - 578 - 611 - 612 - 613
Foglio: 110, Mappali: 432 - 984 - 1045 - 1105 - 1106 - 1217 - 1045 - 1221 - 1225 - 1273 - 1275,
3. società "Ligure Immobiliare s.r.l." con sede in Genova Foglio: 99, Mappali: 401 - 406 .

Confini

A.D. TAVERNA S.p.A.

Confini dei mappali 482 - 210 - 476 - 485 - 486 - 405 - 404 del foglio 99

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

mappali 208 - 563 del foglio 99 di proprietà della Taverna Immobiliare s.p.a.

mappale 1105 del foglio 110 di proprietà della Taverna Immobiliare s.p.a.

mappali 611 - 612 - 477 del foglio 99 di proprietà della Taverna Immobiliare s.p.a.

mappali 401 - 406 - 401 del foglio 99 di proprietà della Ligure Immobiliare s.r.l.

mappale 273 - 266 del foglio 99 verso Canale Carlo Alberto
mappale 487 - 484 - 483

Confini del mappale 400 del foglio 99

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

mappale 984 del foglio 110 di proprietà della Taverna Immobiliare s.p.a.

mappali 1235 - 1173 - 1171 - 1335 del foglio 110

mappale 213 del foglio 99

mappale 1174 del foglio 110

mappali 300 - 277 del foglio 99

mappali 403 - 496 - 498 del foglio 99 di proprietà della Taverna Immobiliare s.p.a.

TAVERNA IMMOBILIARE S.p.a.

Confini dei mappali 208-403-477-496-498-554-563-578-611-612-613 del foglio 99, mappali 984-1045-1105-1106-1217-1221 – 1225-1273-1275 del foglio 110

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

mappali 579 - 555 - 564 del foglio 99 verso Via Casalbagliano.

mappale 1276 del foglio 110 verso Via Casalbagliano.

mappali 1271 - 1277 - 1284 - 1278 - 1284 - 193 - 1285 - 1287 - 1291 - 1323 - 1028 - 1029 - 1030 - 562 - 1321 - 1322 - 757 - 938 - 1235 del foglio 110

mappale 400 del foglio 99 di proprietà della A.D. Taverna s.p.a.

mappale 277 del foglio 99

mappale 401 del foglio 99 di proprietà della Ligure Immobiliare s.r.l.

mappali 482 - 476 - 482 del foglio 99 di proprietà della A.D. Taverna s.p.a.

mappali 294 - 219 - 218 - 68 - 585 - 552 - 576 del Foglio 99

Confini del mappale 432 del foglio 110

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

mappali 1032 - 494 - 564 del foglio 110

LIGURE IMMOBILIARE S.r.l.

Confini del mappale 401 - 406 del foglio 99

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

mappali 496 - 403 di proprietà della Taverna Immobiliare s.p.a.

mappali 277 - 273 del foglio 99

mappali 404 - 405 - 486 di proprietà della A.D. Taverna s.p.a.

* * * * *

Stato Occupazione:

Il compendio immobiliare denominato "Tenuta Gavigliana" risulta concesso in comodato modale di terreni ad uso agricolo con scrittura privata del 4 agosto 2011.

Situazione urbanistica e catastale:

Il compendio immobiliare denominato "Tenuta Gavigliana" nel corso della fase prefallimentare (preconcordataria e concordataria della società A.D. Taverna S.p.A. in liquidazione RCP 2/2010), è stato oggetto della relazione di stima resa dal Geom. Luciano Piccinelli del 7 aprile 2010, del giudizio di stima del Geom. Ermanno Benelli del 19 febbraio 2010, del giudizio di stima del Geom. Luigi Lanero del 7 giugno 2013, che si intendono parte integrante e sostanziale della presente vendita, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

Tali elaborati sono integrati e rettificati dalla "Relazione relativa all'aggiornamento del valore del Compendio Immobiliare Tenuta Gavigliana (...)" redatto dal Perito estimatore delle Procedure in epigrafe, Ing. Davide Viziano del 22 giugno 2018.

In data 24 settembre 2019 è pervenuta al sottoscritto una relazione del Geom. Luigi Lanero con l'identificazione dei confini di cui sopra.

Le suddette perizie nonché i certificati ventennali, sono disponibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallimentigenova.com (nella sezione ultimi beni in vendita), nonché sul Portale delle vendite pubbliche.

Prezzo base: € 2.000.000,00 (duemilioni/00) - (oltre Iva di legge e/o oneri fiscali di legge se ed in quanto dovuti).

L'offerta minima di acquisto è fissata in € 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Non saranno considerate valide offerte inferiori al prezzo base d'asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 50.000,00 (cinquantamila/00).

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge -

potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. da procuratori legali.

L'offerta potrà essere presentata anche da coloro che intendano effettuare il versamento del prezzo previa stipula di contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

L'offerta deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 29/6/2023 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).

Nel presente esperimento di vendita non saranno considerate valide eventuali offerte inferiori al prezzo base, come previsto dall'art. 572 comma III c.p.c..

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità di seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Con le stesse modalità l'offerente dovrà versare a titolo di fondo spese una somma pari al 15% del prezzo offerto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Ai sensi dell'art. 591-bis comma IV c.p.c. *"(...) tutte le attività, che a norma degli art. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice (...) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza (...)"* di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12,00 del 29/6/2023, giorno precedente la vendita**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato (curatore fallimentare) in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9.

Sulla busta dovranno essere annotate, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato alla vendita (curatore fallimentare), il numero della procedura, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di 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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

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 allegata in copia autentica.

Se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o documento equipollente.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione/ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentate o al soggetto firmatario dell'offerta.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. da procuratori legali;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del professionista delegato alla vendita (curatore fallimentare);
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (art. 572 c.p.c.);
8. l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, per le vendite inferiori ad € 500.000,00; solo per le vendite

con prezzo base superiore ad € 500.000,00 è previsto il pagamento rateale in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a sessanta giorni e la seconda a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

9. l'importo versato a titolo di cauzione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Fallimento A.D. Taverna S.p.A. in liq.ne - vendita Tenuta Gavigliana"**, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
10. l'importo versato a titolo di fondo spese, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Fallimento A.D. Taverna S.p.A. in liq.ne - vendita Tenuta Gavigliana"**, non inferiore al 15% del prezzo offerto;
11. la data, l'istituto emittente ed i numeri degli assegni circolari non trasferibili allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
12. l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e del presente avviso;
13. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
14. l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Genova, In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

1. 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 indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o documento equipollente.

Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà contenere la denominazione/ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; l'offerta, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentate o al soggetto firmatario dell'offerta.

L'offerta potrà essere formulata anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. da procuratori legali;

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;

5. l'indicazione del professionista delegato alla vendita (curatore fallimentare);
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (art. 572 c.p.c.);
8. l'indicazione del termine di pagamento che non potrà comunque essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, per le vendite inferiori ad € 500.000,00; solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000,00 è previsto il pagamento rateale in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a sessanta giorni e la seconda a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
9. l'importo versato a titolo di cauzione ed a titolo di fondo spese;
10. la data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente:

- a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al **"Fallimento A.D. Taverna S.p.A. in liq.ne - vendita Tenuta Gavigliana"**, al seguente IBAN "IT27K0538701402000036883354" (causale: versamento cauzione per l'offerta del Sig.....) e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- a titolo di fondo spese, una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al **"Fallimento A.D. Taverna S.p.A. in liq.ne - vendita Tenuta Gavigliana"**, al seguente IBAN "IT27K0538701402000036883354" (causale: fondo spese offerente Sig.....).

I bonifici di cui sopra, dovranno essere effettuati in modo tale che gli accrediti delle somme abbiano luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nonché per l'offerta cartacea gli assegni circolari non trasferibili, relativi ai versamenti di cui sopra;
3. 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;
4. se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
5. 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);
6. se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
7. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
9. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
10. per quanto concerne le offerte telematiche, se il soggetto presentatore è diverso dal soggetto offerente, la copia della delega rilasciata al soggetto presentatore (se quest'ultimo è un avvocato, con conseguente autenticazione della stessa in calce), ovvero copia della procura notarile dalla quale potersi evincere i poteri conferiti per la presentazione dell'offerta/partecipazione alla vendita.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La gara si svolgerà nelle forme dell'asta "sincrona mista" presso l'apposita aula attrezzata al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie all'epoca vigenti. A meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti del Tribunale di Genova che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es.: presso lo studio del delegato o altra aula attrezzata); ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona).

In tal caso, tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito Web del tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti.

Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale o il professionista delegato alla vendita/curatore fallimentare, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo.

Si fa presente che l'aula di udienza/sala d'asta posta al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Genova è accessibile ad un massimo di 15 persone, ed è sottoposta a tutte le regole precauzionali man mano emanate dalle Autorità Sanitarie e dai Dirigenti degli Uffici giudiziari genovesi, le quali comprendono in particolare i seguenti comportamenti doverosi:

- a) L'accesso all'aula di udienza è consentita solo alle parti offerenti: saranno esclusi terzi estranei;
- b) All'accesso non è richiesta esibizione di Green Card ma è indispensabile il rilievo della temperatura mediante gli appositi apparati collocati prima del corridoio di accesso all'aula, non lontano dall'uscita su Via Bartolomeo Bosco. Ove non vi abbia provveduto la vigilanza esterna, sarà onere del delegato verificare tale requisito di accesso con tali apparati già presenti o con termoscanner portatile;
- c) Non è consentito l'accesso alla struttura giudiziaria e tanto meno all'aula di udienza senza l'impiego di mascherina di tipo autorizzato a coprire naso e bocca;
- d) Prima di accedere alla sala, i frequentatori dovranno utilizzare il liquido igienizzante collocato nell'apposito "dispenser" nel corridoio di accesso;
- e) All'interno dell'aula va rispettato il requisito del distanziamento interpersonale nella misura prevista dalle vigenti disposizioni generali;
- f) L'impianto di ventilazione della sala deve risultare in funzione e le porte di accesso alla sala vanno mantenute aperte per garantire il ricambio dell'aria;
- g) Nell'aula delle aste è ammessa la presenza di un numero massimo di 15 persone, e pertanto di 13 offerenti al massimo, nel caso di asta utilizzante un'unica postazione informatica (Nota: è stata considerata nel computo massimo la presenza del delegato e dell'assistente alle vendite). In caso di superamento di tale limite, l'asta sarà rinviata ad altra data ravvicinata, fissata dal delegato a non oltre 10 giorni di distanza nella prima data disponibile - sabato compreso, presso struttura

esterna in grado di accogliere in sicurezza i partecipanti registrati, come da Disposizione Organizzativa n. 20 del 2020. Il delegato perciò identificherà gli offerenti presentatisi alla gara da rinviare e comunicherà loro la nuova data e ubicazione dell'asta, in modo da non ripetere gli avvisi per il nuovo esperimento, che sarà limitato agli offerenti così identificati.

h) Nel caso di contemporaneo svolgimento di due aste comportanti l'impiego contemporaneo delle due postazioni informatiche, il numero delle presenze nella sala non potrà superare in ogni caso le 15 persone. In ipotesi di superamento di tale limite di presenze, l'asta in cui si registra il minor numero di partecipanti sarà rinviata ad altra data ravvicinata, fissata dal relativo delegato a non oltre 10 giorni di distanza nella prima data disponibile - sabato compreso - in cui non figurino prenotate altre aste. In caso di indisponibilità dell'aula 46 nell'arco di tempo considerato, il delegato è autorizzato a tenere la gara presso una struttura esterna come da Disposizione Organizzativa n. 20 del 2020. Anche in tale ipotesi, il delegato identificherà gli offerenti presentatisi alla gara da rinviare e comunicherà loro la nuova data e ubicazione dell'asta, in modo da non ripetere gli avvisi a pagamento per il nuovo esperimento, che sarà limitato agli offerenti così identificati.

* * * * *

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 (=offerta minima) sopra indicato il professionista delegato 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 mista 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.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

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):

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al professionista delegato alla vendita (curatore fallimentare). La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al professionista delegato (curatore fallimentare) saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato (curatore fallimentare) procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare:

1. mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione per le vendite inferiori ad € 500.000,00. Solo per le vendite con prezzo base superiore ad € 500.000,00 è previsto il pagamento rateale in due tranches del 50% del prezzo l'una, la prima a sessanta giorni e la seconda a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice Delegato alla procedura con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.;

2. mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., (che verrà fornito ad avvenuta aggiudicazione) la somma di € 300,00 (oltre Iva di legge) a lotto aggiudicato a titolo di diritti d'asta.

Si segnala che il ricavato della vendita, così come le spese sostenute per il presente esperimento, saranno ripartite fra le società proprietarie del compendio immobiliare in proporzione alle aree possedute.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

* * * * *

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'immobile viene venduto libero da persone e/o cose. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato l'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a cura del custode e a spese della procedura.

L'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza al riguardo al più tardi al momento del pagamento del saldo prezzo.

Dopo il deposito del decreto di trasferimento la liberazione verrà effettuata dal custode tra il sessantesimo ed il centovesimo giorno dal deposito dello stesso, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 591-bis comma IV c.p.c. *"(...) tutte le attività, che a norma degli art. 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice (...) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza (...)"* di vendita.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il professionista delegato (curatore fallimentare), Dott. Stefano F. Gotta, con studio in Genova, Piazza della Vittoria, 12/9 Tel: 010/581778 – 010/581497 email: stefanofgotta@gmail.com.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle relazioni peritali.

* * * * *

Il presente avviso verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblico avviso ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale;
2. inserimento di estratto su quotidiano locale "Il Secolo XIX", edizione della domenica, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;
3. inserimento di estratto su quotidiano locale "La Stampa", sezione di Alessandria, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;
4. inserimento di estratto su quotidiano locale di Alessandria "Il Piccolo", bisettimanale di Alessandria e provincia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;

5. inserimento di estratto su quotidiano locale di Acqui Terme "L'Ancora", edizione del giovedì, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;
6. inserimento di estratto su quotidiano nazionale "ILSOLE24ORE", edizione del giovedì, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;
7. inserimento su internet, unitamente alla perizia di stima e successive rettifiche, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sui siti www.astegiudiziarie.it e www.fallimentigenova.com (nella sezione ultimi beni in vendita).

Si rende noto che il Tribunale di Genova non si avvale di mediatori e, di conseguenza, nessun compenso per la mediazione deve essere corrisposto ad agenzie immobiliari per la presente vendita.

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

Genova, 17/4/2023

Il Curatore Fallimentare e Professionista Delegato alla vendita
(Dott. Stefano F. Gotta)

