



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

FALLIMENTO R.F. N. 21/2022

AVVISO DI VENDITA

Il Curatore fallimentare, Dott. Massimo Nucci con studio in 16122 Genova, Piazza Manin n. 2 int. 2 (tel. 010/870687),

A V V I S A

che il Giudice Delegato al fallimento ha ordinato la vendita sincrona mista dei lotti sotto descritti la quale è stata fissata per il **giorno 28 ottobre 2025 alle ore 14,00** presso il Tribunale di Genova, Piazza Portoria n. 1, Aula d'udienza n. 46, piano 3°, ai prezzi base d'asta di seguito indicati per ciascun singolo lotto.

LOTTO N. 1

Negoziato ubicato nel Comune di Genova – Pontedecimo, Via Beata Chiara 12R, identificato al Catasto Urbano alla Sezione amministrativa R (Sampierdarena), Sezione Urbana PON, foglio 4, particella 168, subalterno 36, categoria C/1, classe 6, consistenza 55 mq, superficie catastale 64 mq., rendita catastale Euro 1.016,90.

Prezzo di vendita Euro 48.000,00 (diconsi Euro Quarantottomila virgola zero zero).

Detto bene immobile confina a nord con via San Bonaventura, ad est con Via Beata Chiara, a sud con il box civ. 10AR ed appartamento interno 2 del civ. 4, a ovest con corte annessa all'appartamento interno 2 del civico 4. Sopra confina con appartamento.

Stato di occupazione: Locato come indicato in perizia con contratto risolto con effetto dal 31.12.2025, giusta dichiarazione di recesso unilaterale del conduttore datata 28.05.2025 ed accettata dal Curatore in data 03.06.2025, giusta autorizzazione ex art. 35, comma 1, Legge fall. di cui al decreto del Giudice Delegato datato 29.05.2025.

Conformità urbanistico-edilizia catastale: Risulta presentata in data 02.04.2025 una SCIA in sanatoria (ristrutturazione edilizia) presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Genova (Prot. n. 4243/2025), come da perizia in atti.

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella TAV. 07 del PUC vigente del Comune di Genova, e precisamente: assetto urbanistico, nell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano); livello paesaggistico puntuale, nel luogo d'identità paesaggistica; componente geologica, nelle aree inondabili con diversi tempi di ritorno; sistema dei servizi pubblici, nei servizi di interesse comune esistenti.

Certificazione energetica codice identificativo numero 0720248762 anno 2024, Prot. 2024/0204999 del 22.02.2024 con scadenza il 21.02.2034 a firma dell'Arch. Barbara Volpato (n. 4559), classe energetica "F", indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl}, nren 137.92 kWh / mq. anno.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

* * *

LOTTO N. 2

Box ubicato nel Comune di Genova - Pontedecimo, Via Beata Chiara civ. 10A R., identificato al Catasto Urbano alla Sezione amministrativa R (Sampierdarena), Sezione Urbana PON, foglio 4, particella 168, subalterno 32, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 21 mq., rendita catastale Euro 73,54.

Prezzo di vendita Euro 22.680,00 (diconsi Euro Ventiduemilaseicentoottanta virgola zero zero).

Il bene immobile confina a nord-est con Via Beata Chiara, ad est e sud-est con civ. 10R di Via Beata Chiara (Lotto 3), a sud con appartamento interno 2 del civ. 4 di Via Beata Chiara, ad ovest con il civ. 12R.

Stato di occupazione: Libero.

Conformità urbanistico-edilizia catastale: Sussiste corrispondenza catastale; l'unica difformità consiste nella presenza di due nicchie che non inficiano la regolarità catastale, come da perizia in atti. L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica, a seguito del deposito della SCIA in sanatoria n. 4243/2025 del 02.04.2025.

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella TAV. 07 del PUC vigente del Comune di Genova, e precisamente: assetto urbanistico, nell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano); livello paesaggistico puntuale, nel luogo d'identità paesaggistica; componente geologica, nelle aree inondabili con diversi tempi di ritorno; sistema dei servizi pubblici, nei servizi di interesse comune esistenti.

Certificazione energetica non prevista per tale tipologia di immobile.

* * *

LOTTO N. 3

Box sito in Genova - Pontedecimo, Via Beata Chiara civ. 10 R., identificato al Catasto Urbano alla Sezione amministrativa R (Sampierdarena), Sezione Urbana PON, foglio 4, particella 168, subalterno 31, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 29 mq., rendita catastale Euro 110,32.

Prezzo di vendita Euro 29.300,00 (diconsi Euro Ventinovemilatrecento virgola zero zero).

Il bene immobile confina a nord-est con Via Beata Chiara, ad est e sud-est con atrio condominio civ. 4, a sud con appartamento interno 2 del civ. 4 di Via Beata Chiara, ad ovest con il civ. 10AR (lotto 2).

Stato di occupazione: libero.

Conformità urbanistico-edilizia catastale: Vi è corrispondenza catastale, come in perizia. È stata presentata una sanatoria di opere interne n. prot. 5966 del 08.05.2023



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

per la costruzione di un ripostiglio nel box civico 10R, ed è stato regolarizzato con SCIA in sanatoria n. 4243/2025 del 02.04.2025.

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella TAV. 07 del PUC vigente del Comune di Genova, e precisamente: assetto urbanistico, nell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano); livello paesaggistico puntuale, nel luogo d'identità paesaggistica; componente geologica, nelle aree inondabili con diversi tempi di ritorno: sistema dei servizi pubblici, nei servizi di interesse comune esistenti

Certificazione energetica non prevista per tale tipologia di immobile.

* * *

LOTTO N. 4

Il lotto di cui trattasi è formato da un magazzino sito in Serra Ricco' (GE), Via Caffaro snc, di circa 93 mq. oltre a terreno circostante di circa 3869 mq. in parte adibito a corte ed in parte terreno incolto scosceso; più esattamente:

Bene n. 1 – Magazzino sito in Via Caffaro snc, piano T, identificato al catasto Urbano del Comune di Serra Riccò al foglio 13, mappale 1640, categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq., superficie catastale 82 mq., rendita catastale Euro 226,89.

Detto bene in un sol corpo confina con il terreno (bene 2) mappale 1639 del foglio 13 del Comune di Serra Riccò confina con le particelle 1629, 929, 1674, 1607, 1037 e 1599 tutte del medesimo foglio 13 del Catasto Terreni.

Bene n. 2 – Terreno adibito a corte pertinenziale, identificato al catasto Terreni del Comune di Serra Riccò, al foglio 13, mappale 1639, qualità "sem arbor", classe 02, rendita dominicale Euro 31,97, rendita agraria Euro 33,97, superficie 3869 mq..

Detto bene in un sol corpo con il magazzino (bene1) confina con le particelle 1629, 929, 1674, 1607, 1037 e 1599 tutte del medesimo foglio 13 del Catasto Terreni.

Prezzo di vendita Euro 44.400,00 (diconsi Euro Quarantaquattromilaquattrocento virgola zero zero).

Si precisa che l'immobile di cui trattasi è venduto nello stato di fatto in cui trovasi e sarà cura e onere dell'aggiudicatario rimuovere materiali, detriti, fogliami e simili siti al suo interno e nella corte / terreno circostante.

L'immobile ha accesso carrabile e pedonale, è sottoposto a vincolo idrogeologico e non è stato effettuato un accesso forzoso.

Servitù: risultano servitù attive e passive in favore e a carico del terreno e precisamente:

1) servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del terreno 1606 del foglio 13 del Comune di Serra Riccò (bene 2) e a carico della strada di cantiere che insiste sul terreno mappale 1607 indicata in giallo nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 02.02.2012; detta strada di cantiere potrà a cura e spese del fondo dominante



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

e preve autorizzazioni necessarie trasformarsi in una regolare strada carrabile;

2) servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della strada che verrà realizzata a cure e spese del fondo dominante e previo rilascio delle autorizzazioni necessarie sul terreno 1606 per raggiungere la residua proprietà del mappale 1607 indicata in rosso nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 02.02.2012;

3) atto di asservimento del 25.07.2011 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Genova il 29.07.2011 Reg. Gen. 26928, Reg. Part. 18964, in favore del Comune di Serra Riccò: con tale atto la porzione di terreno detto "favareto" della superficie di 10.931 mq (mappale 1165 del foglio 13, confini mappali 1037-1390 – 1166 – 929 – 1260 – 986 – 978 – 377 – 1137 del foglio 13) veniva asservito in favore del Comune di Serra Riccò per il perfezionamento della pratica edilizia n. 169/2008 afferente la costruzione di un magazzino;

4) il Comune ha chiesto atto di asservimento a vincolo di inedificabilità dell'area utilizzata per l'indice di fabbricabilità del comparto di intervento. Con tale atto l'allora proprietario riconosceva che in conseguenza della costruzione di detto magazzino la porzione di terreno 1165 era asservito a tale edificando magazzino agricolo per la superficie di mq 8747,46, e detta superficie era inedificabile costituendo una servitù "non aedificandi" perpetua in favore del Comune di Serra Riccò.

Stato di occupazione: Libero.

Conformità urbanistico-edilizia catastale: L'immobile si trova in zona E1 del PRG ed è sottoposto a vincolo idrogeologico. Il bene risulta conforme al permesso a costruire in sanatoria n. 9/2023 del 25.07.2023, Prat. Edil. n. 10/2023 del 29.06.2023.

Destinazione urbanistica: Per zona e vincoli urbanistici si veda il CDU allegato sub 21 alla perizia.

Certificazione energetica non prevista per tale tipologia di immobile.

* * * * *

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> unitamente al provvedimento con il quale è stata autorizzata la vendita.

Il tutto come meglio descritto, per ciascuno dei lotti, nella relazione tecnica – alla quale si rimanda – a firma dell'Arch. Barbara Volpato, che è onere dell'offerente consultare, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, che è pubblicata unitamente al presente avviso di vendita sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche. La perizia completa di tutti gli allegati è comunque visibile presso lo studio del Curatore fallimentare, previo appuntamento.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

In analogia a quanto disposto dall'art. 571, comma 2, C.p.c. le offerte saranno considerate ammissibili se il prezzo offerto sarà non inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo base d'asta stabilito.

* * * * *

REGIME FISCALE DI CIASCUNA VENDITA

La vendita è effettuata non dall'impresa fallita bensì dal patrimonio personale del socio illimitatamente responsabile; è soggetta ad imposta di registro e ad imposte ipocatastali.

* * * * *

**REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

• **CHI PUÒ PRESENTARE L'OFFERTA:**

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo studio del Curatore – in 16122 Genova, Piazza Manin civ. 2 int. 2 – entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, previo appuntamento (tel. 010/870687).

• **COME PRESENTARE L'OFFERTA:**

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovranno essere consegnate direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Curatore (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – il nome del Curatore, il riferimento alla procedura fallimentare “**R.F. 21/2022**”, il numero del lotto per il quale è formulata l'offerta e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

• **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta, in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è presentata da un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di Enti e altre Persone giuridiche, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dal competente ufficio Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero lo Statuto registrato, unitamente ai documenti del legale rappresentante ed al codice fiscale del soggetto giuridico.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del lotto per i quali l'offerta è proposta e l'identificazione dei beni immobili che lo compongono;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al **"FALLIMENTO R.F. 21/2022 - TRIBUNALE DI GENOVA"**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica;
- b) un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al **"FALLIMENTO R.F. 21/2022 - TRIBUNALE DI GENOVA"**, di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di fondo spese.

Il mancato deposito cauzionale e/o il mancato versamento del fondo spese nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile.

* * * * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO
SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

• **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, 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”. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. 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 e del fondo spese nonché l'IBAN per la restituzione delle stesse 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; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione e/o il fondo spese con le modalità indicate e nella stessa misura prevista per l'offerta cartacea.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

• **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE (10%) E DEL FONDO SPESE (15%)**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta nonché del fondo spese, in unico bonifico o con bonifici separati, nei termini seguenti:

- a) il deposito cauzionale deve essere di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- b) il fondo spese deve essere di importo non inferiore al 15% del prezzo offerto.

Il mancato deposito cauzionale e/o il mancato versamento del fondo spese nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

Il versamento delle somme di cui trattasi si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT 52 P 05387 01414 000003943404, con la seguente causale: “FALLIMENTO R.F. 21/2022 - TRIBUNALE DI GENOVA” seguito dal numero del lotto al quale è riferito il versamento della cauzione e del fondo spese con indicato un “nome di fantasia” 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 tempestivo 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.

Per quanto qui non indicato valgono le medesime regole fissate per il caso di offerta presentata con modalità cartacea.

• **ASSISTENZA:**

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all’indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al numero 0586/20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

* * * * *

**REGOLAMENTO DELLE DISPOSIZIONI COMUNI
PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SIA CON MODALITA’
CARTACEA SIA CON MODALITÀ TELEMATICA**

PARTECIPAZIONE TELEMATICA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLA GARA:

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.

PARTECIPAZIONE IN PRESENZA ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED ALLA GARA:

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara (la persona indicata nell’offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara) o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata. Si precisa che si



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

* * * * *

Il giorno sopra indicato il Curatore procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

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 1 (uno) 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.

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

• **OFFERTE VALIDE:**

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e comunque, se il prezzo offerto sarà non inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo stabilito, che siano presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto e, inoltre, fondo spese pari o superiore al 15% 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 oltre un quarto (25%) al prezzo base d'asta stabilito, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto, o prive di fondo spese, o con fondo spese inferiore al 15% del prezzo offerto.

• **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta e il medesimo prezzo base d'asta ridotto di non oltre un quarto (25%), l'offerta è accolta salvo che il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

• **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:**

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore prezzo base d'asta ridotto di non oltre un quarto (25%), non si farà luogo alla vendita qualora il Curatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice Delegato, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

• **RIALZO:**

In sede di gara, la misura minima del rialzo è pari ad Euro 1.000,00, per ciascuno dei lotti.

• **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, entro e non oltre 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, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Curatore, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali. Il termine di versamento non è prorogabile ma gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto.

* * * * *

• **OFFERTE PERVENUTE SUCCESSIVAMENTE ALL'AGGIUDICAZIONE**

A norma dell'art. 107, comma 4, Legge fall. il Curatore potrà sospendere le operazioni di vendita ove – entro le ore 12,00 del settimo giorno lavorativo successivo a quello di apertura delle buste – pervenga, corredata di cauzione, offerta irrevocabile e migliorativa per un importo non inferiore al 10% del miglior prezzo offerto (anche nel caso in cui l'offerta migliorativa sia stata presentata da parte di soggetto che non abbia formulato offerta alcuna, o offerta valida, entro il termine sopra indicato).

In tal caso il Curatela, informati gli Organi fallimentari, convocherà senza indugio le parti per procedere a nuova gara informale tra i due soggetti interessati.

• **INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. C.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

• **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Curatore e, nel caso non sia sufficiente il fondo spese corrisposto in sede di offerta, dovrà versare integrazione del fondo spese nel medesimo termine di versamento del saldo prezzo.

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.

L'aggiudicatario che intenda 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 versamento del 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. 22.01.08 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile è venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Curatore con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario così come gli oneri di voltura: il Curatore procederà a liquidare le imposte e ad effettuare il relativo pagamento dandone conto nel fascicolo telematico.

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

• **PER VISITARE GLI IMMOBILI**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.



TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII Civile
Sezione Concorsuale

Le visite agli immobili sono sospese nel periodo dal 01/08/2025 a tutto il 15/09/2025.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni sia per concordare le visite ai lotti in vendita contattare il Curatore al numero 010/870687.

Genova, lì 03 luglio 2025

Il Curatore fallimentare
(*Dott. Massimo Nucci*)