



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Concordato preventivo R.G. n° 17/2019

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Mario Alessio, delegato alle operazioni di vendita, vista l'autorizzazione del Comitato dei Creditori, nonché il parere del Commissario Giudiziale, con la quale lo scrivente è stato autorizzato alla presente modalità di compimento delle operazioni di vendita,

AVVISA

che il giorno **11.09.2026, alle ore 14,30** si darà luogo alla vendita delle unità immobiliari sotto descritte, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita la somma stabilita per i singoli lotti (come di seguito indicati), con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

Sono particelle di terreno, site in Cogoleto, Via strada di Lerca, oltre ad un fabbricato diruto (particella 81) ed un'area senza destinazione d'uso -F/6 – (particella 1066).

Si evidenzia che le vendite saranno soggette ai seguenti gravami:

La particella 1073, strada non asfaltata, **poderale** [di mq. catastali 1.625, destinazione agricola], che attraversa tutta la proprietà verrà ceduta in comunione tra tutti i lotti del bando (mappali 1071,1064,1066,1067,1068, 1092, 1094, 81, 1070, 1091,1093, 844, 1065) con diritto di passaggio, carraio, a favore dei mappali 1004, 850, 640, 996, 751, 752, 748, 749 e 750 (tutti di proprietà di terzi), con esclusione, tra i comproprietari e terzi del diritto al parcheggio e/o sosta;

La particella 1067 verrà gravata da servitù di passaggio con mezzi agricoli e/o a piedi a favore delle particelle 1065 e 844, con percorso dalla particella 1073 (strada non asfaltata, **poderale**) ed attraversamento, per il percorso più breve, della particella 1067 verso la particella 844;

Le particelle 1093-1094-1067 sono soggette ad una Servitù di rete fognaria;

Le particelle 1070 e parzialmente le particelle 1067 e 1073 sono soggette ad una Servitù di elettrodotto (aereo);

La particella 1067 è oggetto di autorizzazione, nei confronti della società Sant' Anna Golf, o suoi aventi causa, per installazione di una presa acqua dal subalveo del torrente Lerone, al limite sud del mappale.

Per tutte la particelle si evidenziano i mq risultanti a catasto.

lotto 1° foglio 12, mappale 1071 (mq. 1.801)
e particella 1073 (mq. 1.625) indivisa
(ambedue a destinazione agricola)

Prezzo base €. 12.300,00;

lotto 2° foglio 12, mappali 1064 (mq. 2.354), 1066, (F/6 mq. 115), 1067 (mq. 5.727),
1068 (mq. 1.391), 1092 (mq. 225), 1094 (mq. 91)
e particella 1073 (mq. 1.625) indivisa

Prezzo base €. 58.000,00;

lotto 3° - foglio 12, mappali 81 (F/2 mq. 220), 1070 (mq. 369), 1091 (mq. 5.750),
1093 (mq. 2.355)
e particella 1073 (mq. 1.625) indivisa

Prezzo base €. 61.800,00;

lotto 4° - foglio 12 – mappali 844 (mq. 941), 1065 (mq. 556)
e particella 1073 (mq. 1.625) indivisa

Prezzo base €. 5.990,00;

Stato dei beni

I beni sono liberi.

Regolarità urbanistica-catastale

Risulta regolare

Puc

Il P.U.C. attuale prevede che alcune particelle agricole sono destinate interamente a produttivo, altre particelle destinate parzialmente a produttivo e tre particelle solo a destinazione agricola:

- Parzialmente “produttive” le particelle **1067,1068,1091;**
- Interamente “produttive” le particelle **1064,1092,1093,1094,844,1065;**
- Destinazione “agricole” le particelle **1070,1071,1073.**

Il perito designato, da informazioni assunte presso gli uffici comunali, ha evidenziato che tutte le particelle, oggetto della presente vendita, sarebbero destinate diventare, in futuro, “agricole”

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad **un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita**.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **in modalità telematica**, previa compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero all'indirizzo: <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale Ministeriale Vendite pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul sito <https://www.fallcoaste.it>.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni.

in modalità cartacea, come meglio descritto nel presente avviso, con busta chiusa, presso il delegato Dott. Mario Alessio, Via Domenico Fiasella 7/2.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

La presentazione dell'offerta implica la presa visione ed accettazione del presente bando di vendita, pubblicato sul sito ministeriale

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerta presentata, sia telematica che cartacea, è irrevocabile.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**.

La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Offerente telematico: dovrà depositare, mediante invio, **entro le ore 12,00 del 09.09.2026**, 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>, ovvero previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di presentazione offerta ed, in ogni caso, **allegando copia del bonifico** bancario della cauzione da effettuarsi (con causale Concordato Biscaldi Luigi Import Export srl – lotto unico).

sul conto corrente intestato alla procedura Concordato Biscaldi Luigi Import Export srl iban: **IT 38 G 0538701440000049624440** in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12 del 09.09.2026.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato, nei termini previsti, l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione la restituzione della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

Offerente cartaceo: Il deposito dell'offerta (cartacea) dovrà avvenire, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, **entro le ore 12,00 del 09.09.2026**, allegando all'offerta, in busta chiusa, oltre alla documentazione sotto evidenziata, la cauzione in assegno circolare intestato a Concordato Biscaldi Luigi Import Export srl

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

L'assegno circolare, allegato a titolo di cauzione, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

L'offerta, sia cartacea che telematica, deve contenere:

- L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
- I dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
- Le generalità dell'offerente e/o soggetti offerenti;
- L'importo offerto per l'acquisto del bene;
- Espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, inclusi gli allegati;
- La dichiarazione di elezione del domicilio nel Comune di Genova; l'offerente può indicare, quale domicilio, un indirizzo pec valido. In mancanza, o in caso di indirizzo pec non valido, le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del delegato.
- L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); la dichiarazione di nomina (il delegato deve essere un procuratore legale) dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al delegato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

All'offerta, sia cartacea che telematica, 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 per l'offerta telematica, oppure assegno circolare in caso di offerta cartacea);
- La richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, 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 il soggetto offerente è minorenne, 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;
- 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;
- 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, nonché copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del sottoscrittore;
- Se l'offerta è formulata da più persone, nel caso in cui gli stessi non siano presenti il giorno della gara, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - o presentatore;
 - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso il Tribunale di Genova, aula 46, piano terzo, *a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli giudici che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara; 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 ministeriale delle aste pubbliche.

Il Professionista utilizzerà, per la gestione della gara telematica, il portale www.fallcoaste.it.

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.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 utilizzata per trasmettere l'offerta;

offerente cartaceo: mediante presenza presso il Tribunale di Genova, aula 46, terzo piano

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte di eventuali offerenti, la gara, nonché la successiva aggiudicazione, potrà comunque essere disposta con le modalità previste in prosieguo.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti presenti/collegati mediante la piattaforma www.fallcoaste.it 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 buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, o, ai sensi dell'art. 579 cpc – 2° comma, per il tramite di procuratore speciale.

Modalità di rilancio: ogni rilancio, durante la gara, dovrà essere non inferiore all'importo di €. 500,00 (cinquecento/00); in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano

trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il delegato **procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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), e/o di mancato collegamento degli offerenti telematici, 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 prezzo offerto e cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4 - Trasferimento del bene

La vendita è soggetta all'imposta I.V.A. o, imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge ed oneri accessori a carico dell'aggiudicatario.

Il soggetto aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, entro 60 giorni dall'aggiudicazione e concludere il relativo contratto, avvenuto il saldo prezzo, nella forma dell'atto pubblico entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Eventuali ritardi, causati da forza maggiore, nella stipula del contratto notarile non autorizzeranno l'aggiudicatario a ritardare il pagamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato.

Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario, dell'obbligo di saldare il prezzo entro 60 giorni dall'aggiudicazione e stipulare il contratto notarile nel termine sopra indicato di 90 giorni, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione, a corredo dell'offerta, sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno, pari alla differenza tra il prezzo di cui al verbale di aggiudicazione e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Nel caso di mancata stipula del contratto notarile, salvo causa di forza maggiore, nel termine di cui sopra, la procedura tratterà qualunque somma pervenuta in conto prezzo a titolo di penale per l'inadempimento.

Il notaio, che sarà a scelta dell'aggiudicatario, ma con studio operativo nel Comune di Genova, provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e cancellazione degli oneri a cura e spese dell'aggiudicatario.

Dall'atto notarile saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di

ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura; eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registro, costi di trascrizione e quant'altro occorrente); le spese per la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli esistenti saranno a cura e carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che la procedura non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Avvertimenti e disposizioni generali

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio collegandosi al Portale delle Vendite pubbliche gestito dal Ministero, utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", oppure inviando una richiesta, evidenziando nominativo, n° telefono e @mail , all'indirizzo Alessimar@legamail.it.

Si precisa che le visite saranno organizzate nei giorni (lavorativi) di mercoledì e giovedì, dalle ore 10,00 alle ore 12,30, unicamente a seguito di richiesta via @mail e/o modulo ministeriale.

Eventuali ulteriori chiarimenti in merito ai tempi della visita potranno essere richiesti al delegato sempre via @mail.

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, del regolamento condominiale, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, dello stato dell'immobile, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale del bando e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Genova.

Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Genova, li luglio 2026

Il liquidatore giudiziale
Dott. Mario Alessio