

ALBERTO MARCHESE
Dottore Commercialista
Piazza Dante 8/11
16121 GENOVA
Tel. 010/587998 - Fax 010/5536228
e.mail: amarchese@stlamanna.it



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO RF 1/23

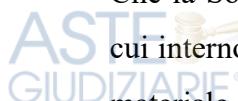
Giudice Delegato Dott. Andrea Balba

Curatore Fallimentare Dott. Alberto Marchese



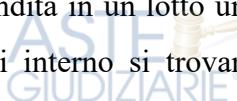
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, dott. Alberto Marchese, Curatore del Fallimento di cui in epigrafe.



PREMESSO

- Che con sentenza depositata in data 22 dicembre 2023 è stato dichiarato il Fallimento RF 1/23;
- Che la Società è titolare di un fabbricato ad uso industriale ubicato nel Comune di Cicagna, al cui interno si trovano dei beni mobili (principalmente impianti, macchinari ed attrezzature) e del materiale di risulta derivante dalla produzione di ardesia, nonché di 9 terreni ubicati nei Comuni di Cicagna e Lorsica;
- Che l'arch. Bruno Contu ha predisposto la perizia di stima dell'11 Novembre 2025 relativa ai beni sopra riportati;
- Che l'Ill.mo Giudice Delegato ha approvato, in mancanza della costituzione del comitato dei creditori, il Programma di Liquidazione che prevede che il Curatore, non appena saranno pronte le perizie di stima, provvederà a depositare apposita istanza per richiedere l'autorizzazione a procedere con la vendita dell'azienda e/o dei beni in blocco;
- Che il Curatore ritiene opportuno procedere alla vendita in un lotto unico del fabbricato ad uso industriale ubicato nel Comune di Cicagna, al cui interno si trovano dei beni mobili e del materiale di risulta, nonché di 9 terreni ubicati nei Comuni di Cicagna e Lorsica;
- Che è necessario, tenuto conto di quanto previsto dagli artt. 105 e 107 LF, provvedere alla fissazione di un primo tentativo di vendita del lotto unico appresso descritta;



- Che l'Ill.mo Giudice Delegato ha autorizzato, con provvedimento del 9 dicembre 2025, il primo esperimento di vendita del lotto unico

AVVISA

che il giorno **3 marzo 2026, alle ore 12.00**, presso la sala d'aste del Palazzo di Giustizia di Genova, n. 46 3° piano avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti del seguente lotto unico, da eseguirsi con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**.

PONE IN VENDITA

il **LOTTO UNICO**, alle seguenti condizioni e modalità:

I. DEFINIZIONE DELL'UNICO LOTTO OGGETTO DI VENDITA E COMPOSTO DAI SEGUENTI BENI:

a) Fabbricato ad uso industriale, con una superficie commerciale di complessivi mq 1.592,35, ubicato nel Comune di Cicagna (GE), in via F. Arata 10/A contraddistinto dai seguenti identificativi catastali, Foglio 17, Particella 958, subalterni 2-3-4-5 ed in particolare:

- Foglio 17, particella 958, sub. 2, Categoria D1, Rendita Euro 107,43 (cabina elettrica);
- Foglio 17, Particella 958, sub. 3, Categoria D1, Rendita Euro 134,28 (cabina elettrica e locale contatori);
- Foglio 17, Particella 958, sub. 4, Categoria D1, Rendita Euro 11.794,00 (fabbricato principale con annesse pertinenze);
- Foglio 17, Particella 958, sub. 5, Categoria F1, Consistenza 275 mq (porzione di area in fregio alla strada).

L'unità immobiliare sopra descritta è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 07202553267 rilasciato in data 01/12/2025 con scadenza in data 01/12/2035 e con indice Prestazione Energetica Globale 154,64 kWh/mq anno classe energetica G.

Nell'immobile di cui sopra è presente del materiale di risulta, derivante dalla lavorazione dell'ardesia nonché i beni di cui al successivo punto b).

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Bruno Contu nella data dell'11 Novembre 2025 che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it e che l'offerente ha l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di irregolarità catastali ed edilizie, vincoli, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, come evidenziate a pag. 5 della perizia di stima sopra citata. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali



abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

b) impianti, macchinari ed attrezzature presenti nel Fabbricato ad uso industriale di cui al punto precedente e di seguito riepilogati:

- arredi vari;
- n. 1 carroponte Ditta Giacomini da 10 Tonnellate GE/99/200032;
- n. 1 carroponte ditta Nadotti da 10 tonnellate GE 532/95;
- n. 7 gru a Bandiera ditta Demag;
- n. 1 taglia blocchi a catena ditta CMS;
- n. 1 fresa a ponte ditta Bisso Monodisco HF 350/1 n. 143;
- n. 1 fresa a ponte ditta Bisso a doppio disco dmo 350-fari n. 105;
- n. 1 fresa a ponte ditta Bremor;
- n. 1 lucida coste ditta OMGM;
- n. 1 levigatrice a nastro ditta Breton;
- n. 1 levigatrice a manettone ditta Bisso;
- n. 1 Telaio ditta Tongiani;
- n. 2 rulliere linea spacco;
- n. 1 pialla idraulica ditta BISSO FB 300 n. 123.

c) terreni identificati come a seguire:

- Comune di Cicagna (GE) Foglio 17, Particella 252, Incolto produttivo classe U, 38 mq. Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio18, Particella 235, Bosco Ceduo, classe 3, mq. 3.130, Reddito Dominicale Euro 1,29, Reddito Agrario Euro 0,81;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 88, Castagneto da Frutto classe 4, mq. 8.180, Reddito Dominicale Euro 4,22, Reddito Agrario Euro 5,07;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 89, Castagneto da Frutto classe 4, mq. 180, Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario Euro 0,11;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 146, Castagneto da frutto classe 3, mq. 5180, Reddito Dominicale Euro 5,35, Reddito Agrario Euro 3,75;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 194, Bosco ceduo classe 2, mq. 1410, Reddito Dominicale Euro 0,87, Reddito Agrario Euro 0,36;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 197, Prato classe 2, mq. 450, Reddito dominicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,81;

- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 506, Bosco Ceduo classe 3, mq. 554, Reddito Dominicale Euro 0,23, Reddito Agrario Euro 0,14;
- Comune di Lorsica (GE), Foglio 28, Particella 507, Bosco Ceduo classe 3, mq. 116, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,03.

II. FISSAZIONE DEL PREZZO:

La vendita del **LOTTO UNICO** sopra descritto è stata fissata per il giorno **3 marzo 2026**, alle ore **12.00**, presso la sala d'aste del Palazzo di Giustizia di Genova, n. 46 3° piano, a fronte del prezzo base, determinato in conformità all'offerta irrevocabile d'acquisto ricevuta dalla Procedura, di **Euro 684.500,00** (euro seicentoottantaquattrocinquecento), importo così composto tenuto conto dei valori risultanti dalla perizia di stima sopra citata:

- quanto ad **Euro 669.000,00** (euro seicentosessantamila) con riferimento al fabbricato ad uso industriale, con una superficie commerciale di complessivi mq. 1592,35, ubicato in Comune di Cicagna (GE), in via F. Arata 10/A;
- quanto ad **Euro 2.700,00** (euro duemilasettecento) con riferimento agli impianti, macchinari, attrezzature e beni vari relativi presenti nel Fabbricato ad uso industriale di cui al punto precedente;
- quanto ad **Euro 12.800,00** (euro dodicimilaottocento) con riferimento ai 9 terreni ubicati nei Comuni di Cicagna e Lorsica.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio a conclusione 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 e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di uno (dicasì 1) minuto.

La misura minima di ciascun rilancio è pari ad **Euro 3.000,00** (euro tremila/00).

Si precisa che in caso di gara, in fase di aumento, il rilancio non può prevedere importi con numeri decimali.

La gara verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo accordato per il rilancio senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In caso di rilanci, il prezzo di aggiudicazione sarà imputato proporzionalmente all'immobile, ai beni mobili ed ai terreni, in base ai valori di stima risultanti dalla perizia dell'arch. Bruno Contu dell'11 Novembre 2025.

Si precisa che non saranno prese in considerazione offerte inferiori ad un **quarto del prezzo base di**

vendita e che comunque quelle inferiori al prezzo base di vendita ma entro il quarto saranno prese in considerazione solo nel caso in cui non vi saranno altre offerte superiori e se il curatore riterrà che ad una vendita successiva non si potrà realizzare un prezzo superiore.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del **prezzo residuo** e dei relativi oneri, diritti e spese di vendita, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento R.F. I/2023" o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN: **IT45Z0344001400000000392300**, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato.

III. LA PROCEDURA COMPETITIVA

La selezione dell'acquirente avverrà mediante procedura conforme alle previsioni dell'art. 107 LF, che, in particolare, garantisca la competizione tra gli offerenti, assicuri la massima informazione e partecipazione degli interessati mediante l'utilizzo di adeguate forme di pubblicità e, infine, preservi agli organi della procedura la possibilità di assumere le iniziative previste dall'art. 108 LF.

Nell'ambito della procedura competitiva le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo le modalità e nei termini indicati di seguito nei regolamenti di vendita con annesso deposito cauzionale in assegni circolari non trasferibili intestati alla "Fallimento R.F. I/2023" di entità pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di inosservanza dell'obbligo di corresponsione del dovuto entro la data stabilita concordemente e dell'assunzione dei relativi obblighi e comunque oltre i centoventi giorni dall'aggiudicazione, così come in caso di mancata stipula del contratto di cessione per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione da parte della Procedura e in caso di successiva cessione dei beni costituenti il lotto unico ad un importo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

L'aggiudicazione non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione dell'atto di cessione dei beni costituenti il lotto unico per cause non dipendenti dalla procedura stessa.

Il Fallimento provvederà alla cancellazione dei relativi gravami a carico della Procedura successivamente al pagamento integrale del prezzo e a seguito dell'autorizzazione del G.D..

IV. MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. In particolare, l'eventuale sussistenza di vizi, di carenze di funzionalità, di difetti di qualità o di differenze tipologiche delle cose vendute rispetto alle risultanze formali, così come l'eventuale emersione di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati non potranno

dar luogo ad alcun recesso, risarcimento, indennità o riduzione di prezzo (il Prezzo Base fissato tiene infatti conto della suddetta condizione di vendita).

Si ricorda che all'interno del Fabbricato ad uso industriale ubicato nel Comune di Cicagna (GE) è presente del materiale di risulta, derivante dalla lavorazione dell'ardesia nonché gli impianti, attrezzature e macchinari descritti in precedenza. Ogni onere derivante dallo spostamento, distruzione e smaltimento di quanto sopra sarà ad esclusivo carico dell'acquirente e nulla potrà essere richiesto nei confronti del Fallimento.

Tutti gli oneri derivanti dalla vendita comprese le eventuali spese di cancellazione, d'iscrizioni e pignoramenti e di trascrizione, saranno a carico dell'aggiudicatario

Il Curatore, considerato che la presente vendita verrà eseguita con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA** e che pertanto gli offerenti potranno, come indicati nei seguenti regolamenti, a loro scelta presentare le relative offerte alternativamente su supporto cartaceo o telematico con la precisazione che coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematica dovranno partecipare alle operazioni di vendita con la medesima modalità collegandosi sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, mentre coloro che formuleranno l'offerta cartacea dovranno partecipare alla gara presentandosi, nel luogo ed alla data indicata nel presente avviso di vendita, innanzi al Curatore presso la sala d'aste del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano.

V. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La notizia della vendita sarà resa pubblica mediante l'inserzione di idoneo annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet del Tribunale di Genova (www.tribunale.genova.it) e sui portali nazionali www.astegiudiziarie.it e www.fallocoaste.it.

* * * *

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 che da tutti i soggetti per legge che non sono ammessi alla procedura di vendita.

Come presentare l'offerta

Le offerte (da depositare direttamente dall'interessato o da un suo delegato), in regola con la marca da bollo, dovranno pervenire in busta chiusa **entro le ore 12,00 di due giorni non festivi precedenti all'esperimento di vendita (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 27 febbraio 2026)** previo appuntamento, presso lo studio del Curatore in Genova, via

Piazza Dante 8/11 (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 - del nome del Curatore e della data della vendita).

Cosa deve contenere l'offerta

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

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è **irrevocabile**;
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale 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 ed allegato il documento di identità e codice fiscale).

Si precisa che:

a. Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare (in tal caso occorre allegare anche il documento di identità del sottoscrittore e copia del provvedimento autorizzativo).

b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una Società o persona giuridica, dovrà essere prodotto il 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 oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'offerente.

c. 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.

d. Se l'offerta cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti, i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti. Nel caso in cui gli offerenti non intervengano personalmente alla gara, dovranno farsi rappresentare da un procuratore munito di procura speciale notarile o da un procuratore legale (la cui delega potrà essere sottoscritta anche con firma digitale ed inoltrata a mezzo posta elettronica certificata).

e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando relativa procura autenticata dal legale. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio

di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare i beni costituenti il lotto unico a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Non è ammessa la formulazione di offerta per persona fisica/giuridica/Ente da nominare.

3. I dati identificativi del lotto per i quali è proposta l'offerta;
4. L'indicazione del referente della Procedura (Curatore);
5. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
6. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
7. Il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
8. Nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del Curatore; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oppure la documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;
9. L'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima;
10. L'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, come di seguito meglio precisato.

Versamento del deposito cauzionale

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a "**Fallimento R.F. I/2023**", di entità pari al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. E' escluso ogni pagamento in forma telematica. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

SI AVVISA CHE L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' TENUTO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

Come partecipare 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 e deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana) o a mezzo professionista avvocato con delega del medesimo autenticata o da un procuratore munito di procura speciale notarile. L'offerente dovrà comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa che:

- Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica e valida o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara;
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
- Il giorno **3 marzo 2026** presso la sala d'aste del Palazzo di Giustizia di Genova, 3° piano, alle **ore 12,00**, il Curatore procederà all'apertura delle buste unitamente all'esame delle offerte telematiche pervenute;
- È richiamato il punto 2. lett. d) sopra esposto per il caso di offerta formulata da più persone congiuntamente.

Offerte valide

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base di vendita ridotto di 1/4 indicato nel presente avviso e quindi ad **Euro 513.375,00**.

Le offerte per il lotto unico dovranno essere presentate entro le ore 12,00 di due giorni non festivi precedenti all'esperimento di vendita (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 27 febbraio 2026) con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "versamento del deposito cauzionale").

Offerte inefficaci

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o prive di cauzione, o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori al prezzo base di vendita ridotto di 1/4 e quindi ad **Euro 513.375,00**.

Per il caso di presenza di una sola offerta

Se l'unica offerta è pari o superiore ad **Euro 684.500,00** la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 513.375,00** (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$) e **Euro 684.500,00**, l'offerta è accolta qualora il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al GD,

evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Per il caso di presenza di più offerte

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta ed il lotto unico verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi avrà formulato l'offerta originaria più alta.

Se il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **Euro 513.375,00**, non si darà luogo alla vendita qualora il curatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

* * * * *

Dell'esito della vendita il Curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione, come previsto dall'art. 107, quinto comma, L.F.. Resta inteso che, dal giorno del deposito, decorrerà il termine di dieci giorni entro il quale il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 LF. L'aggiudicazione diverrà definitiva una volta decorso il termine di dieci giorni di cui all'art. 108 LF senza che siano state assunte iniziative. All'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione conseguiranno in modo irreversibile, senza che alcun evento possa farli venir meno o modificarli, l'obbligo per la Liquidazione giudiziale di dare corso al trasferimento della proprietà dei beni componenti il lotto unico e l'obbligo per l'aggiudicatario di rendersene acquirente e di corrispondere il prezzo di cessione, secondo le modalità e le tempistiche già sopra meglio preciseate.

In caso di aggiudicazione:

L'aggiudicatario del lotto unico dovrà versare, a pena di decadenza e perdita della cauzione, il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento R.F. 1/2023" o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN: IT45Z0344001400000000392300, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto dal Curatore ritenuto necessario ai fini del conseguimento del trasferimento della proprietà dei beni costituenti il lotto unico, adoperandosi a dar corso a tutti gli adempimenti, anche di carattere puramente formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge tutte e sopportandone ogni onere, senza eccezione alcuna.

Ulteriori informazioni

1. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
2. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * *

Le visite dei beni costituenti il lotto unico possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite beni costituenti il lotto unico in vendita, contattare direttamente il Curatore al numero 010/587998 o via mail all'indirizzo amarchese@stlamanna.it.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO

SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche d'acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12,00 di due giorni non festivi precedenti all'esperimento di vendita (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 27 febbraio 2026)** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacer.it, utilizzando per la compilazione guidata dell'offerta telematica esclusivamente il modulo web denominato “*Offerta telematica*” predisposto dal Ministero della Giustizia, reperibile all'interno della scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale <http://pvp.giustizia.it>.

Chi può presentare l'offerta

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

Come presentare l'offerta: registrazione al portale per la vendita telematica, predisposizione ed invio

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando, facendo particolare attenzione, gli indirizzi di posta elettronica a cui ricevere eventuali comunicazioni. 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 dei bonifici bancari con cui ha provveduto ad eseguire il versamento della cauzione e del fondo spese, nonché l'IBAN per la restituzione dello stesso in caso di mancata aggiudicazione dei beni costituenti il lotto unico.

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, che si effettua direttamente sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione “*Pagamento di bolli digitali*”.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra indicato; se è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o la presta in misura inferiore all'importo richiesto (**10% del prezzo offerto**).

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

Cosa deve contenere l'offerta

L'offerta dovrà contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 /2015 tra cui:

1. L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è **irrevocabile**.
2. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico ed indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale, l'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 ed allegato il documento di identità e codice fiscale). **Non sarà possibile intestare i beni costituenti il**

lotto unico a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche connettersi all'udienza fissata per la vendita ad esclusione dell'ipotesi prevista dall'art. 579 u.c.. Non è ammessa la formulazione di offerta per persona fisica/giuridica/Ente da nominare.

Si precisa inoltre che:

a. Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare allegato in copia;

b. In caso di offerta presentata per conto e per nome di persona giuridica, 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 oppure la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata che giustifichi i poteri dell'offerente.

c. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal soggetto autorizzato o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia.

d. Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti; dovrà essere allegata copia della procura speciale notarile a favore del soggetto che opera a nome e per conto degli altri. In tutti gli altri casi non è, invece, richiesta la formalizzazione dell'incarico ricevuto dal presentatore

e. L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. e 583 c.p.c., allegando relativa procura autenticata dal legale. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della/e persona/e per la/le quale/i ha presentato l'offerta, provvedendo contestualmente al deposito della relativa procura. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

f. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica secondo le modalità sopra indicate;

3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4. Il numero o altro dato identificativo del lotto;

5. L'indicazione del referente della Procedura (curatore fallimentare);

6. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

8. Il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione mai prorogabile e non soggetto a sospensione feriale;
9. L'importo versato a titolo di cauzione di entità pari al 10% del prezzo offerto;
10. La data, l'orario e il numero di CRO dei bonifici effettuati per il versamento della cauzione;
11. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici ed il codice IBAN del conto sul quale dovrà eventualmente essere accreditata la restituzione della cauzione e del fondo spese in caso di mancata aggiudicazione;
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. nel caso in cui l'offerente non sia residente nel Comune di Genova, l'offerta dovrà riportare la dichiarazione di elezione di domicilio nel Comune di Genova, in mancanza della quale, tutte le comunicazioni o notificazioni da inoltrarsi all'offerente verranno effettuate presso lo studio del Curatore; nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo (art. 12 comma 2 d.m. 32/2015);
14. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Versamento del deposito cauzionale

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

Il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Fallimento RF 1/23", le cui coordinate sono: IBAN: **IT45Z0344001400000000392300**. Il bonifico, con causale "*Fallimento RF 1/23 versamento cauzione*", deve essere effettuato in tempo utile da risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

SI AVVISA CHE L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE SARA' TENUTO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

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.

Partecipazione alle operazioni di vendita

Coloro che hanno formulato l'offerta parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

Come partecipare alla gara

Il giorno **3 marzo 2026**, a partire dalle **ore 12.00**, il Curatore procederà all'esame delle offerte pervenute. Gli offerenti in via telematica potranno connettersi personalmente alla gara o a mezzo procuratore legale ex art 579 c.p.c.. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a connettersi alla gara.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Si precisa inoltre che:

- a. Si procederà all'aggiudicazione, salvo quanto di seguito precisato, anche in caso di mancata connessione 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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.
- b. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari, al termine della gara e comunque entro e non oltre il terzo giorno successivo, mediante bonifico da eseguirsi sul conto di cui l'offerente ha comunicato le relative coordinate (IBAN).

Offerte valide

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base di vendita ridotto di 1/4 indicato nel presente avviso e quindi ad **Euro 513.375,00**.

Le offerte per il lotto unico dovranno essere presentate entro le ore 12,00 di due giorni non festivi precedenti all'esperimento di vendita (con esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il 27 febbraio 2026) con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo "versamento del deposito cauzionale").

Offerte inefficaci

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, o prive di cauzione, o con cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto od inferiori al prezzo base di vendita ridotto di 1/4 e quindi ad **Euro 513.375,00**.

Per il caso di presenza di una sola offerta

Se l'unica offerta è pari o superiore ad **Euro 684.500,00** la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 513.375,00** (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$) e **Euro 684.500,00**, l'offerta è accolta qualora il Curatore non ritenga di rimettere gli atti al GD, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Per il caso di presenza di più offerte

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta ed il lotto unico verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi avrà formulato l'offerta originaria più alta.

Se il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **Euro 513.375,00**, non si darà luogo alla vendita qualora il curatore ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

* * * * *

Dell'esito della vendita il Curatore informerà il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando in Cancelleria la relativa documentazione, come previsto dall'art. 107, quinto comma, L.F.. Resta inteso che, dal giorno del deposito, decorrerà il termine di dieci giorni entro il quale il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 LF. L'aggiudicazione diverrà definitiva una volta decorso il termine di dieci giorni di cui all'art. 108 LF senza che siano state assunte iniziative. All'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione conseguiranno in modo irreversibile, senza che alcun evento possa farli venir meno o modificarli, l'obbligo per la Liquidazione giudiziale di dare corso al trasferimento della proprietà dei beni componenti il lotto unico e l'obbligo per l'aggiudicatario di rendersene acquirente e di corrispondere il prezzo di cessione, secondo le modalità e le tempistiche già sopra meglio preciseate.

In caso di aggiudicazione:

L'aggiudicatario del lotto unico dovrà versare, a pena di decadenza e perdita della cauzione, il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento R.F. 1/2023" o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, IBAN: IT45Z0344001400000000392300, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto dal Curatore ritenuto necessario ai fini del conseguimento del trasferimento della proprietà dei beni costituenti il lotto unico, adoperandosi a dar corso a tutti gli adempimenti, anche di carattere puramente formale, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge tutte e sopportandone ogni onere, senza eccezione alcuna.

Ulteriori informazioni

1. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
2. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

Per visitare i beni constituenti il lotto unico

Le visite possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it>. Resta comunque possibile sia per ottenere maggiori informazioni che per concordare le visite dei beni constituenti il lotto unico in vendita, contattare direttamente il Curatore al numero 010/587998 o via mail all'indirizzo amarchese@stlamanna.it.

Genova, 12 dicembre 2025

Il Curatore

Dott. Alberto Marchese

