

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA

Sezione VII Procedure Concorsuali

Fall. n. 106/2018

Fallimento Prestige Immobiliare S.r.l.

Avviso per raccolta di offerte migliorative e fissazione eventuale gara

Il sottoscritto Dott. Silvio Sartorelli, con studio in Genova, Viale Brigata Bisagno 14/27 (tel. 010-4559107, mail silvio@sartorelli.us, PEC silvio.sartorelli@pec.it), curatore del Fallimento in epigrafe:

- visto che con provvedimento del 30/4/2019 l'Ill.mo Dott. Roberto Bonino, in allora Giudice Delegato al fallimento, ha autorizzato l'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione redatto dal Curatore ai sensi dell'art. 104-ter L.F.;

- visto che la procedura ha ricevuto in data 17 giugno 2026 un'offerta irrevocabile di acquisto dell'importo di Euro 10.000,00-, cauzionata con l'intero importo stesso, per l'acquisto dell'immobile di proprietà del Fallimento sito nel Comune di Arquata Scrivia (AL) - Frazione Rigoroso – precisamente in Via Nazionale civico n° 76 - già Via Casa di Sopra.

- visto che su richiesta dell'esponente, l'Ill.ma Giudice Delegato Dott.ssa Tabacchi ha autorizzato in data 3 luglio 2026 la cessione dell'immobile sotto identificato, autorizzando contestualmente lo scrivente alla pubblicazione di un invito ad offrire per la durata di trenta giorni sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito www.astegiudiziarie.it, decorsi i quali, in assenza di ulteriori offerte, ovvero in presenza di proposte migliorative pervenute ma inefficaci o non valide, si potrà procedere all'aggiudicazione dell'immobile per il prezzo complessivo di Euro 10.000,00- in favore del soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto suddetta, oltre accessori fiscali di legge;

- considerato che ai fini del presente avviso, il suddetto immobile di cui all'offerta e per il quale si intende raccogliere offerte migliorative, rappresenta un Lotto Unico;

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore,

AVVISA CHE

Il termine inderogabile per la presentazione di offerte di acquisto migliorative è fissato alle ore 11 del giorno 5 ottobre 2026 .

LOTTO UNICO:

1) Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Arquata Scrivia (AL) - via Nazionale.

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arquata Scrivia (AL), foglio 19, particella 71, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria catastale A/4 cl. 3, vani 3, superficie mq. 47, rendita catastale Euro 134,80

2) Piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Arquata Scrivia (AL) - via Nazionale.

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arquata Scrivia (AL), foglio 19, particella 71 (graffato 72), subalterno 2, zona censuaria 1, categoria catastale A/4 cl. 3, vani 2, superficie mq. 34, rendita catastale Euro 89,86

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 5 ottobre 2026 ore 11

DATA E ORA DELLA APERTURA DELLE BUSTE DI OFFERTA: 6 ottobre 2026 ore 11

PREZZO BASE: € 10.000,00 (DIECIMILA/00 EURO)

STATO DI POSSESSO: l'immobile risulta attualmente libero.

REGOLARITA' EDILIZIA: L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

I beni di cui sopra sono descritti nella relazione a firma dell'esperto geom. Elio Picasso, che si intende parte integrante e sostanziale della presente vendita anche per quanto attiene l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto della vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminarmente visione.

L'offerta di acquisto dovrà essere formalizzata e depositata - previo appuntamento - presso lo studio del Curatore, in Genova, Viale Brigata Bisagno 14/27, in busta chiusa.

Il prezzo offerto per il lotto unico oggetto della presente vendita deve essere superiore ad € 10.000,00 arrotondato all'unità di euro.

La cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Saranno ritenute valide le offerte assolutamente conformi ai requisiti formali di cui al Regolamento di vendita che costituisce parte integrante del presente Avviso di vendita, reperibile dietro richiesta da parte degli aspiranti partecipanti alla Curatela ed al quale occorre rigorosamente attenersi.

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà il giorno 6 ottobre 2026 alle ore 11 presso lo studio del Curatore in Genova (GE) Viale Brigata Bisagno 14/27.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, Dott. Silvio Sartorelli, tel. 0104559107, e-mail silvio@sartorelli.us, PEC silvio.sartorelli@pec.it potrà procedere all'esame dei dati e dei documenti relativi all'immobile oggetto di cessione ed acquisire la copia del Regolamento di vendita.

REGOLAMENTO PER LA RACCOLTA DI OFFERTE MIGLIORATIVE – R.F. n. 106/2018

INFORMAZIONI GENERALI

A. Modalità di presentazione delle offerte e relativo contenuto obbligatorio

1. Le offerte migliorative di acquisto, costituenti a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art. 1329 del codice civile, dovranno essere formalizzate e depositate -previo appuntamento- presso lo studio del Curatore, in Genova, Viale Brigata Bisagno 14/27, entro e non oltre le ore 11,00 del giorno 5 ottobre 2026 in busta chiusa.
2. Sulla busta dovranno essere indicate, a cura della segreteria dello studio del Curatore, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il numero della procedura fallimentare, la data della vendita (coincidente con quella dell'apertura delle buste), la data e l'ora di ricezione della busta. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
3. L'offerente dovrà inserire nella detta busta, a pena di inefficacia della offerta:
 - 3.1 offerta irrevocabile di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, con esatta indicazione del numero del fallimento, le generalità dell'offerente e l'indicazione del lotto unico come descritto nell'Avviso di vendita (Avviso per la raccolta di offerte migliorative e fissazione eventuale gara), i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
L'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere superiore ad € 10.000,00 (diecimila/00 euro), arrotondato all'unità di euro, corrispondente al prezzo indicato nella offerta già ricevuta dalla Curatela, oltre spese di legge, spese di trasferimento e relativi oneri fiscali gravanti sull'acquirente.
L'offerta dovrà contenere l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo, da effettuarsi entro i termini indicati nel successivo paragrafo D.
 - 3.2 copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - 3.3 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;
 - 3.4 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;
 - 3.5 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;

3.6 se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;

3.7 se l'offerente è un soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o documento equipollente;

3.8 L'offerta effettuata da un imprenditore individuale o da una società o da altro soggetto giuridico dovrà specificare la relativa ragione sociale/denominazione, codice fiscale, partita IVA, sede legale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato attestante l'attuale vigenza dell'imprenditore, società o ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; indirizzo di posta elettronica certificata.

3.9 Assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento Prestige Immobiliare S.r.l.**, per una somma pari al 10% del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile a titolo di cauzione da imputare in conto prezzo in caso di accettazione dell'offerta, e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo.

3.10 Dichiarazione espressa di:

- a) aver letto il presente Regolamento in ogni sua parte e clausola, di accettarne espressamente, integralmente e incondizionatamente il relativo contenuto, con rinuncia a sollevare eccezioni;
- b) accettare il compendio immobiliare posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale, dell'avviso integrale di vendita e del certificato di prestazione energetica.
- d) l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali.

È espressamente ammessa la possibilità di farsi rappresentare nella gara da un procuratore con procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, salvo che il potere di rappresentanza risulti da visura o certificazione camerale, il tutto in conformità agli artt. 579 e 583 c.p.

Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. cpc, 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.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Qualora si renda inadempiente nel pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicazione sarà revocata e saranno trattenute all'aggiudicatario le somme versate a titolo di cauzione.

B. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà il giorno 6 ottobre 2026 con inizio alle ore 11 presso lo studio del Curatore in Genova, viale Brigata Bisagno 14/27.

Saranno ritenute valide le offerte integralmente conformi ai requisiti formali di cui al precedente paragrafo C del presente Regolamento. Pertanto, non si riterranno valide le offerte con prezzo offerto pari o inferiore ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) o quelle carenti della cauzione, della documentazione o delle dichiarazioni richieste, meglio specificate al soprastante paragrafo A.

C. Procedura di identificazione del miglior offerente

1. Nel caso in cui, nei termini indicati al precedente paragrafo A, non pervenisse alla Curatela alcuna valida offerta migliorativa, il proponente della offerta già formulata alla Curatela (Primo Offerente), verrà individuato quale migliore offerente ed assumerà lo status di aggiudicatario provvisorio.
2. In caso di presentazione di una o più offerte migliorative rispondenti a tutti i requisiti richiesti (prezzo minimo, cauzione, documentazione, dichiarazioni), l'offerente o gli offerenti medesimi, nonché il Primo Offerente, saranno invitati seduta stante a partecipare ad una gara davanti al medesimo Curatore.

La gara partirà dall'offerta migliorativa più alta e i rilanci minimi in aumento vengono fissati in Euro 500 (cinquecento/00). Alle parti verrà concesso il tempo di un (1) minuto per effettuare ulteriori rilanci.

Al termine della gara, l'offerta più alta ricevuta verrà indicata quale pervenuta dal migliore offerente che assumerà lo status di aggiudicatario provvisorio.

Le offerte sono irrevocabili e vincolanti, pertanto, sussistendone le condizioni, daranno luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste. Se la gara non potrà avere luogo per la riscontrata assenza di tutti gli offerenti il Curatore disporrà l'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che ha formulato alla Curatela l'offerta contenente il prezzo più alto, sempre che ritenga non vi sia la ragionevole probabilità di conseguire un prezzo superiore mediante l'esperimento di una nuova vendita.

3. Le cauzioni versate dagli altri offerenti non aggiudicatari verranno restituite al termine della gara.

D. Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto notarile a cura di professionista con sede in Genova individuato dall'aggiudicatario e a spese dello stesso. L'atto di cessione dovrà avere luogo entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva (termine non soggetto a sospensione feriale) e il pagamento del saldo corrispettivo dovrà avvenire nello stesso termine.

Gli immobili oggetto della presente vendita, essendo il venditore una persona giuridica, ancorchè in procedura fallimentare, sarà esente da imposta I.V.A ai sensi dell'art. 10 comma 8 bis D.P.R. 633/1972 e successive modifiche.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, 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. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, successivamente alla firma dell'atto notarile di trasferimento. Da quel momento 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.

E. 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, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa, 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 tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- 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, le 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 nella perizia di cui sopra 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 curatela fallimentare 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 (eventuale I.V.A., imposta di registro, costi di trascrizione, e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

F. Avvertimenti e disposizioni generali

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, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, 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.

G. Visite del compendio immobiliare oggetto della presente vendita

1. Per la richiesta di visita dell'immobile e/o per ricevere informazioni possono rivolgersi al Curatore, con studio in Genova (GE), Viale Brigata Bisagno 14/27, — Tel. 010/4559107, PEC: silvio.sartorelli@pec.it, email: silvio@sartorelli.us.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

H. Pubblicità

Il presente avviso verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 570 c.p.c., della perizia di stima, dell'autorizzazione alla vendita, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;



2. inserimento su internet, della perizia di stima, dell'autorizzazione alla vendita, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sui siti www.astegiudiziarie.it.

Genova, 27 luglio 2026



Il Curatore
(Dott. Silvio Sartorelli)

