

**TRIBUNALE DI GENOVA****Sezione Procedure concorsuali****Liquidazione giudiziale n. 49/2025****Giudice Delegato Dott.ssa Chiara Monteleone****Curatore Dott. Raffaella Lombardo****AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta, dott.ssa Raffaella Lombardo, curatore della Liquidazione giudiziale di cui in epigrafe.

**PREMESSO**

- Che con sentenza del Tribunale di Genova n. 76/2025 pubblicata il 28/03/2025 è stata dichiarata la liquidazione giudiziale della \_\_\_\_\_ ;
- Che la Società è titolare del compendio aziendale (di seguito anche solo “azienda”) denominato “Teseo” avente ad oggetto la gestione del “Complesso turistico ricettivo” sito a Genova (GE), in Piazza Soziglia 1;
- Che il Prof. Giuseppe Lombardo ha predisposto la perizia di stima del 26 settembre 2025 relativo al suddetto complesso aziendale, da intendersi come parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita;
- Che, giusta l’autorizzazione del Giudice Delegato in data 14 aprile 2025, è cessato l’esercizio d’impresa e di conseguenza sono cessati i rapporti di lavoro subordinato;
- Che l’Ill.mo Giudice Delegato ha autorizzato in data 1 luglio 2025, in mancanza della costituzione del comitato dei creditori, la vendita competitiva del complesso aziendale denominato “Teseo” in appresso descritto a norma degli artt. 214 e 216 CCII;
- Che è necessario, tenuto conto di quanto previsto dagli artt. 213, 214 e 216 CCII, provvedere alla fissazione della vendita dell’azienda in appresso descritta;
- Che in data 19/11/2025 è andato deserto un primo tentativo di vendita al prezzo base stabilito in

perizia pari ad euro 800.000,00 e pertanto è necessario fissare un secondo tentativo vendita con abbassamento del prezzo di 1/4



AVVISA



che il giorno **21 gennaio 2026, alle ore 12,00** presso la sala d'aste del Tribunale di Genova, 3° piano, aula n° 46, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto e l'eventuale gara tra gli offerenti della seguente azienda, da eseguirsi con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**.

### **PONE IN VENDITA**

il compendio aziendale denominato “Teseo” avente ad oggetto l'attività turistico ricettiva, con capacità ricettiva complessiva di 19 posti letto, nell'immobile di proprietà sito a Genova (GE), in Piazza Soziglia 1.



#### **I. DEFINIZIONE DEL LOTTO UNICO AFFERENTE AL COMPENDIO AZIENDALE OGGETTO DI VENDITA NEI SEGUENTI TERMINI:**

##### **Beni compresi nell'azienda:**

##### **- Immobili**

Immobili siti a Genova in Piazza Soziglia 1, interni 14A e 16B.

##### **IMMOBILI INTERNO 14A**

##### **Descrizione:**

Porzione di fabbricato ubicato al piano quarto e costituito da:

- un ingresso comune,
- due appartamenti adibiti a C.A.V. (Case e Appartamenti per Vacanza), struttura ricettiva denominata “Teseo Apartments”
- una struttura ricettiva inquadrata come Affittacamere, denominata “Teseo Rooms & Breakfast”

L'immobile definito CAV 1, è costituito da un ingresso con annesso angolo cottura dal quale si accede ad una zona living. E' presente un bagno con antibagno.

L'immobile definito CAV 2 è costituito da una zona pranzo con annesso angolo cottura, una camera doppia ed una camera singola. E' presente un bagno privo di finestre accessibile da un disimpegno.

La struttura ricettiva “affittacamere”, è costituita da sei camere matrimoniali con annesso bagno indipendente. E' presente una zona attrezzata a cucina – sala colazioni ed una attigua area adibita a zona relax, nella quale sono presenti un bagno turco, una sauna e una doccia emozionale. Sono presenti inoltre, un locale tecnico e un piccolo deposito.



L'area identificata come ingresso comune, è stata adibita a reception a servizio dei tre immobili sopra descritti.

Confini:

La porzione di fabbricato è confinante con Piazza Soziglia, Vico della Neve ed altra U.I.U. in aderenza.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati i suddetti sono censiti con la seguente identificazione catastale:

- CAV 1: Sezione GEA, Foglio 95, particella 436, subalterno 131, piano 4, Zona Censuaria 1A, Categoria A3, Classe 6, vani 2, Rendita € 263,39;
- CAV 2: Sezione GEA, Foglio 95, particella 436, subalterno 130, piano 4, Zona Censuaria 1A, Categoria A3, Classe 6, vani 4, Rendita € 526,79;
- Affittacamere: Sezione GEA, Foglio 95, particella 436, subalterno 132, piano 4, Zona Censuaria 1A, Categoria D2, Rendita € 6.384,00;

Stato occupazione:

Libero.

IMMOBILE INTERNO 16B

Descrizione:

Porzione di fabbricato ubicato al piano quinto e costituito da un soggiorno con angolo cottura a vista, un disimpegno dal quale si accede ad una camera da letto matrimoniale e ad un servizio igienico. Appartamento adibito a CAV (Case e Appartamenti per Vacanza), facente parte della struttura ricettiva denominata "Teseo Apartments".

Confini:

Tale immobile confina con Piazza Soziglia e con altre unità abitative.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati è censito con la seguente identificazione catastale: CAV 3: Sezione GEA, Foglio 95, particella 436, subalterno 128, piano 5, Zona Censuaria 1A, Categoria A3, Classe 6, vani 2,5, Rendita € 329,24.

Stato occupazione:

Libero

VINCOLO DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO

Si evidenzia che lo stabile su cui insistono gli immobili è stato vincolato nel 1947 come “edificio di importante interesse” (codice NCTN 07/00108270), già sede dell’Accademia Ligustica di Belle Arti in vico del Fieno n. 1 e in seguito Palazzo della Podestà.

Inoltre, nella facciata prospiciente Vico della Neve, è presente un altro vincolo architettonico puntuale, applicato nel 2013, “Portale in pietra Vico Neve 20R” (Cod. NCTN 07/00109064).

**- Beni mobili strumentali all’esercizio d’azienda**

- n. 10 letti
- n. 11 televisori Samsung
- n. 11 materassi
- n. 9 box doccia
- n. 3 lettini centro benessere
- n. 1 registratore cassa
- n. 1 stampante
- n. 1 lavastoviglie
- n. 1 PC
- n. 3 divani
- n. 1 aspirapolvere
- n. 3 scaffali
- n. 4 sanitritt
- n. 2 lettini pieghevoli
- n. 3 tavolini bianchi e n. 14 sedie
- n. 4 scrittoi e n. 6 sedie
- n. 1 armadio resina 2 ante
- n. 2 lettini da campeggio
- n. 6 frighi piccoli
- n. 3 frighi grandi
- n. 2 tavolini alti e n. 8 sgabelli
- n. 9 asciugacapelli
- n. 1 lettore pos samup
- n. 3 cucine complete di piano cottura, lavandino, pensili , forno, utensili e stoviglie
- n. 2 poltroncine

- n. 1 orologio da parete

- n. 1 bancone reception

#### - **Autorizzazioni**

Il complesso turistico ricettivo “Teseo” esercita attività ricettiva in forza delle seguenti autorizzazioni:

##### Struttura ricettiva “affittacamere”

Denominazione dell’esercizio: Teseo rooms & breakfast

Autorizzazione della Regione Liguria del 24 luglio 2020 protocollo n. PG/2020/234288

CIR: 010025-AFF-0135

CIN: IT010025B4582SMHK4

##### Struttura ricettiva “case e appartamenti per vacanze”

Denominazione dell’esercizio: Teseo apartments

Autorizzazione della Regione Liguria del 24 luglio 2020 protocollo n. PG/2020/234381

CIR: 010025-CAV-0060

CIN: IT010025B4JBJLK6X

#### - **Rapporti contrattuali**

Si menzionano i principali fornitori con cui sono intercorsi i rapporti:

##### Tour operator:

Kroos booking

Booking.com

Expedia

Italcamel

##### Fornitori di servizi:

Lavanol, contratto di noleggio e lavaggio biancheria

COOP GE, contratto di servizi camere

#### - **Avviamento**

Circa la quantificazione dell’avviamento, si rinvia alla perizia dell’azienda.

Si precisa che:

- l’azienda è priva di dipendenti;
- saranno ad esclusivo carico dell’aggiudicatario tutti gli eventuali oneri e altre spese, incluse

quelle relative all'utilizzo e godimento dell'immobile, che dovranno essere sostenuti per la messa in uso della struttura, l'utilizzo delle attrezzature e degli impianti facenti parte della dotazione aziendale, la voltura/rinnovo dei relativi contratti ed autorizzazioni e comunque qualsiasi altra spesa inerente all'attività, anche di natura straordinaria;

- gli offerenti dovranno fare riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, vincoli o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul compendio aziendale oggetto di vendita, agli atti della procedura e alle perizie di stima sopra richiamate, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

## II. ATTO DI VENDITA – ATTO RICOGNITIVO – EFFETTI E POSSESSO

L'atto di vendita sarà stipulato, presso il Notaio di Genova indicato dal Curatore all'atto dell'aggiudicazione, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione (di seguito "atto di vendita").

Si dà atto che l'efficacia della vendita sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, della Regione e degli altri enti pubblici competenti, da esercitarsi entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di cui all'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004. Pertanto la parte acquirente verrà immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento di quanto compravenduto a seguito della stipula dell'atto ricognitivo dell'avveramento di condizione (di seguito "atto ricognitivo"). Le parti si obbligano a stipulare l'atto ricognitivo entro i 30 (trenta) giorni successivi allo spirare del termine per l'esercizio del diritto di prelazione.

## III. FISSAZIONE DEL PREZZO:

La vendita del **LOTTO UNICO** sopra descritto è stata fissata per il **21 gennaio 2026, alle ore 12,00**, presso la sala d'aste del Tribunale di Genova, 3° piano, aula n° 46, al **PREZZO BASE D'ASTA di Euro 600.000,00**, determinato in conformità con il valore di stima peritale del compendio aziendale. 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** (dicasi 1) **minuto**.

La misura minima di ciascun **rilancio** è pari ad **Euro 5.000,00** (euro **cinquemila/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 dell'azienda.

Il prezzo è così regolato:

- 10% del prezzo offerto per l'acquisto (deposito cauzionale di cui infra), da imputarsi a caparra confirmatoria in sede di atto di vendita ed in conto prezzo all'atto ricognitivo;
- 15% del prezzo di aggiudicazione al momento della stipula dell'atto notarile di vendita mediante assegni circolari intestati a "Liquidazione giudiziale 49/2025 Tribunale di Genova" a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi in conto prezzo all'atto ricognitivo;
- Il saldo al momento della stipula dell'atto ricognitivo.

Gli oneri e le spese dell'atto di vendita e dell'atto ricognitivo, inclusi gli onorari del notaio, dovranno essere versati al notaio in sede dell'atto di vendita.

Tenuto conto dei valori peritali, a prescindere dal prezzo di aggiudicazione, il corrispettivo avrà questa composizione:

- Beni Immobili 93,75 %
- Attrezzatura 3,75 %
- Avviamento 2,5 %

#### IV LA PROCEDURA COMPETITIVA:

La selezione dell'acquirente avverrà mediante procedura conforme alle previsioni dell'art. 216 CCII, 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. 217 CCII.

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 assegno circolare non trasferibile intestato a "*Liquidazione giudiziale n.49/2025 Tribunale di Genova*" per importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto**.

Come sopra indicato, l'atto di trasferimento, sottoposto a condizione sospensiva, dell'azienda dovrà avvenire entro **60 giorni** dall'aggiudicazione, con contestuale versamento da parte dell'aggiudicatario degli importi dovuti come *supra* specificato a paragrafo 3.

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 sessanta giorni dall'aggiudicazione, così come in caso di mancata stipula del contratto di vendita di azienda 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 dell'azienda 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 di azienda per cause non dipendenti dalla procedura stessa.

La vendita 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. Esplicitamente si esclude la garanzia sulla conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto.

#### **Ulteriori regole**

1. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione/caparra confirmatoria.
2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso aziendale si trova, con tutte le eventuali pertinenze, 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 presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli per eventuali difformità urbanistico/catastali afferenti l'immobile nonché violazioni circa l'uso di cose comuni condominiali relativamente allo stabile in cui sono ubicati gli immobili ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Allo stesso modo, l'eventuale impossibilità ad ottenere da parte dell'acquirente il subentro nelle licenze e/o contratti e/o autorizzazioni non determinerà alcuna responsabilità in capo alla Liquidazione giudiziale. La parte alienante non presta alcuna garanzia circa la perfetta efficienza e il regolare funzionamento degli impianti posti a servizio dell'immobile e, più in generale, di tutti gli impianti cui all'Articolo 1, Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico numero 37 del 22 gennaio 2008, e neppure circa la loro conformità alle normative vigenti



all'epoca della loro installazione, anche di natura comunitaria, in materia di sicurezza.

3. Sono espressamente esclusi dall'azienda e, quindi, dalla cessione i crediti e i debiti sorti anteriormente alla data dell'atto di cessione d'azienda (stipulato entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione), ancorché non esigibili e scaduti, i quali rimangono rispettivamente a favore e a carico della Liquidazione giudiziale, anche in deroga alle disposizioni di cui agli artt. 2559 e 2560 codice civile. Si precisa, comunque, che in caso di pagamento da parte dell'aggiudicatario di eventuali debiti e/o morosità riconducibili alla Liquidazione giudiziale in alcun modo l'aggiudicatario potrà rivalersi nei confronti della Procedura concorsuale e neppure ottenere riduzioni di prezzo.
4. Relativamente alle spese condominiali si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese condominiali ordinarie di competenza del periodo successivo all'atto di vendita. Per quanto riguarda le spese condominiali straordinarie sono a carico dell'aggiudicatario le spese deliberate dopo la data di aggiudicazione, ed anche le spese deliberate antecedentemente a tale data per le opere non ancora realizzate in tutto o in parte.
5. Sono inoltre esclusi i beni strumentali e le rimanenze che, malgrado attualmente in possesso e/o nella detenzione di "Teseo", non dovessero risultare di sua proprietà a seguito di domanda rivendica e/o restituzione accolta in via definitiva e con effetti di giudicato. L'aggiudicatario sarà tenuto a restituire alla Liquidazione giudiziale o direttamente al terzo proprietario, nel minor tempo tecnicamente possibile, i beni oggetto della domanda di rivendica nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, senza possibilità di pretendere alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
6. La cessione di azienda è assoggettata all'imposta di registro.
7. Ogni onere fiscale di qualsiasi tipo derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (da considerarsi ULTERIORI rispetto al prezzo di aggiudicazione), ivi inclusi quelli relativi al compenso del notaio che procederà alla redazione degli atti di trasferimento (comprendenti l'atto ricognitivo) e gli oneri relativi alla voltura/rinnovo dei contratti e/o delle autorizzazioni e/o delle licenze.
8. L'acquirente si impegna ad osservare il regolamento di condominio del caseggiato.
9. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

#### **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](http://www.tribunale.genova.it)) e sui portali nazionali [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

\* \* \* \* \*

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](http://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.

La gara si svolgerà presso la sala d'aste del Tribunale di Genova, 3° piano, aula n° 46, con l'adozione di tutte le misure precauzionali/sanitarie che saranno all'epoca vigenti, a meno che nel frattempo non intervengano successivi provvedimenti della Sezione e/o dei singoli Giudici dell'esecuzione che, a causa della recrudescenza dell'emergenza pandemica, prevedano una diversa ubicazione della sala di gara (es. presso lo studio del Curatore o altra aula attrezzata) ovvero una diversa forma per le modalità di svolgimento della gara stessa (asta sincrona telematica; asta asincrona). In tal caso tutti tali provvedimenti saranno resi conoscibili con apposita pubblicazione sul sito web del Tribunale di Genova ([www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.it)) e saranno comunicati tempestivamente ai Consigli degli Ordini professionali interessati perché li trasmettano ai loro iscritti. Sarà pertanto preciso onere dei partecipanti all'asta consultare preventivamente il sito del Tribunale di Genova o il Curatore, nell'imminenza della gara, per verificare dove e come la stessa potrà avere luogo. (cfr. disposizione organizzativa n. 10/VII/2020 del Tribunale di Genova, sezione settima civile – fallimentare pubblicata sul sito [www.tribunale.genova.it](http://www.tribunale.genova.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 feriali** (con

l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **19 gennaio 2026) precedenti l'udienza fissata per la vendita, previo appuntamento telefonico al n. 0108399377** (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.

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 la stipula dell'atto notarile di vendita non superiore a **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione 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 della perizia di stima dell'azienda.
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 "*Liquidazione giudiziale n.49/2025 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. 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 **21 gennaio 2026, alle ore 12,00**, presso la sala d'aste del Tribunale di Genova, 3° piano, aula n° 46, 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 indicato nel presente avviso e, comunque **pari o superiori ad Euro 600.000,00** presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali (con esclusione del sabato e della domenica) antecedenti la gara, con cauzione pari o superiore al 10% 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 Euro 600.000,00**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### **Per il caso di presenza di una sola offerta**

Se l'unica offerta è pari o superiore a **Euro 600.000,00**, la stessa sarà senz'altro accolta e il compendio aziendale sarà aggiudicato all'unico offerente.

#### **Per il caso di presenza di più offerte**

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta (la misura minima del rialzo è pari ad euro 5.000,00) e l'azienda verrà aggiudicata a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi avrà formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il curatore procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata.

\* \* \* \* \*

Dell'esito della vendita il Curatore informerà il Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la



relativa documentazione, come previsto dall'art. 216, nono comma, CCII. 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. 217 CCII. L'aggiudicazione diverrà definitiva una volta decorso il termine di dieci giorni di cui all'art. 217 CCII 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 l'aggiudicatario di rendersene acquirente e di corrispondere il prezzo di cessione, secondo le modalità e le tempistiche di cui al presente bando.

#### **In caso di aggiudicazione:**

L'aggiudicatario dovrà procedere, a pena di decadenza e perdita della cauzione, a stipulare l'atto notarile di vendita entro **60 (sessanta) giorni dalla definitiva aggiudicazione**, con contestuale versamento da parte dell'aggiudicatario degli importi dovuti come supra specificato a paragrafo 3.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto dal curatore ritenuto necessario ai fini del conseguimento del trasferimento della proprietà del complesso aziendale, dei suoi singoli beni e dei rapporti giuridici ricompresi nello stesso, 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.

#### **Per visitare l'azienda**

Le visite dell'azienda 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 all'azienda in vendita, contattare direttamente il Curatore al numero 0108399377 o via mail all'indirizzo [raffaella\\_lombardo@virgilio.it](mailto:raffaella_lombardo@virgilio.it)

\*\*\*\*\*

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA**

Le offerte telematiche d'acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12,00 di DUE giorni feriali** (con l'esclusione del sabato e della domenica e quindi entro il **19 gennaio 2026**) **precedenti l'udienza fissata per la vendita**, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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



### **Chi può presentare l'offerta**

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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: registrazione al portale per la vendita telematica, predisposizione ed invio**

Per partecipare all'asta telematica i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al modulo web "offerta telematica" predisposto dal Ministero della Giustizia e presente sulla scheda del lotto pubblicata sul portale <http://pvp.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". Alternativamente l'accesso al modulo web per compilare l'offerta potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In particolare, il soggetto interessato - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - deve dare 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, 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 dell'azienda.

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.

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 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 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);
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 la stipula dell'atto notarile di vendita non superiore a **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale;
9. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, la specifica indicazione che il bonifico è realizzato con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments).
10. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
11. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
12. 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);
13. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'azienda.

#### **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 si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*Liquidazione giudiziale n.49/2025 Tribunale di Genova*", IBAN: **IT04Q0538701400000004465251**, con la seguente causale: "*Cauzione Azienda Liquidazione giudiziale 49/25 Tribunale di Genova*".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Pertanto, in caso di pagamenti effettuati il giorno della scadenza del termine o nei due giorni precedenti la scadenza del termine suddetto, si considereranno validamente compiuti **solo** i bonifici realizzati con la modalità di bonifico istantaneo (instant payments), a condizione che gli stessi risultino visibili sul conto della Procedura entro le ore 8,00 del giorno fissato per la gara.

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](mailto: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](http://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 **21 gennaio 2026, alle 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 dell'azienda 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 il prima possibile, a cura del delegato - al netto degli eventuali oneri bancari - agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario presso il conto corrente di inoltro.

#### **Offerte valide**

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque **pari o superiori ad Euro 600.000,00** presentate entro le ore 12,00 di due giorni feriali



(con esclusione del sabato e della domenica) antecedenti la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% 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 Euro 600.000,00**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### **Per il caso di presenza di una sola offerta**

Se l'unica offerta è pari o superiore a **Euro 600.000,00**, la stessa sarà senz'altro accolta e il compendio aziendale sarà aggiudicato all'unico offerente.

#### **Per il caso di presenza di più offerte**

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta (la misura minima del rialzo è pari ad euro 5.000,00) e l'azienda verrà aggiudicata a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi avrà formulato l'offerta originaria più alta e in caso di parità dell'importo offerto, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide il curatore procederà sempre e comunque all'aggiudicazione all'offerta migliore come sopra determinata.

\* \* \* \* \*

Dell'esito della vendita il Curatore informerà il Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la relativa documentazione, come previsto dall'art. 216, nono comma, CCII. 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. 217 CCII. L'aggiudicazione diverrà definitiva una volta decorso il termine di dieci giorni di cui all'art. 217 CCII 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 l'aggiudicatario di rendersene acquirente e di corrispondere il prezzo di cessione, secondo le modalità e le tempistiche di cui al presente bando.

#### **In caso di aggiudicazione:**

L'aggiudicatario dovrà procedere, a pena di decadenza e perdita della cauzione, a stipulare l'atto notarile di vendita entro **60 (sessanta) giorni dalla definitiva aggiudicazione**, con contestuale versamento da parte dell'aggiudicatario degli importi dovuti come supra specificato a paragrafo 3.

L'aggiudicatario sarà tenuto a compiere tutto quanto dal curatore ritenuto necessario ai fini del conseguimento del trasferimento della proprietà del complesso aziendale, dei suoi singoli beni e dei rapporti giuridici ricompresi nello stesso, 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.

**Per visitare l'azienda**

Le visite dell'azienda 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 all'azienda in vendita, contattare direttamente il Curatore al numero 0108399377 o via mail all'indirizzo [raffaella\\_lombardo@virgilio.it](mailto:raffaella_lombardo@virgilio.it).

Genova, 21 novembre 2026

*Il Curatore*

Dott.ssa Raffaella Lombardo

