



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile
Ufficio fallimentare

Procedura N. 48 / 2023

IL GIUDICE DELEGATO

Visto il supplemento del Programma di liquidazione depositato il 22.7.26

Visto l'art. 213, comma 7, CCII

Ritenuto il programma conforme a legge;

approva il programma in mancanza della costituzione del comitato dei creditori.

Riserva all'esito ex art. 213, comma 7, secondo periodo l'autorizzazione dei singoli
atti di liquidazione se ed in quanto conformi al programma depositato

Genova, 23/07/2026

Il giudice
Andrea Balba

ISTANZA N. 038
22/07/2026

Descrizione: MODifica del Programma di Liquidazione

Procedura: [REDACTED] e del Socio
48/2023 Nr

Tipologia Procedura: Liquidazione Giudiziale

Giudice Delegato: Dott. Andrea Balba

Curatore: Dott. Sebastiano Rezzano

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA

CANCELLERIA FALLIMENTI

- n° 48 anno: 2023

Giudice Delegato: Dott. Andrea Balba

Curatore: Dott. Sebastiano Rezzano

MODIFICA DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

(art. 213 CCII)

Ill.mo Signor Giudice Delegato

il sottoscritto Dott. Sebastiano Rezzano, Curatore della procedura in epigrafe,

PREMESSO

- che con programma di liquidazione depositato in data 20 dicembre 2023 era stata prevista la liquidazione della quota pari ad 1/4 dell'immobile sito in Tornolo (PR), Via Senato n. 40, dapprima mediante offerta agli altri comproprietari e, in subordine, mediante procedura competitiva;
- che è stata successivamente acquisita la perizia di stima redatta dal geom. Agostino Cuneo che ha determinato il valore della quota in Euro 19.000,00;
- che i comproprietari hanno manifestato formalmente il proprio disinteresse all'acquisto della quota indivisa come già rappresentato nell'istanza del 16/04/2026;
- che con l'istanza del 16 aprile 2026 il Curatore ha rappresentato la possibilità di ricevere una proposta irrevocabile di acquisto della quota indivisa dell'immobile per Euro 15.000,00 formulata dalla figlia del debitore;

- che pur essendo inferiore al valore stimato nella perizia redatta dal geom.

Cuneo il sottoscritto curatore ritiene congrua la proposta in quanto il tecnico incaricato ha assunto per la valutazione i valori unitari massimi della banca dati OMI (Euro 500/mq per abitazione ed Euro 280/mq per pertinenze), ma tale impostazione, pur corretta sotto il profilo metodologico, risulta non pienamente aderente alle effettive condizioni del bene, atteso che:

- l'immobile presenta caratteristiche e finiture di tipo economico;
- è ubicato in contesto con limitata appetibilità commerciale nell'entroterra spezzino in località caratterizzata dal fenomeno dello spopolamento ;
- trattasi di quota indivisa (1/4), di difficile collocazione sul mercato;
- i comproprietari dell'immobile [REDACTED] hanno manifestato la volontà al sottoscritto di non voler procedere all'acquisizione della quota di immobile come da documentazione allegata

e pertanto la valutazione della quota in Euro 15.000,00 si colloca nel range di valutazione tra il valore minimo (Euro 14.070,00) e massimo (Euro 19.030,00), maggiormente coerente con la concreta situazione del cespite e conduce ad una valorizzazione comunque superiore ai valori minimi di mercato, che deve pertanto ritenersi congrua e conforme all'interesse della procedura, anche in considerazione della circostanza che l'offerta elimina integralmente il rischio di infruttuosità della procedura competitiva e consente alla massa un realizzo immediato senza sostenere i costi di una vendita ordinaria che, avuto riguardo alla natura della quota, potrebbe ragionevolmente concludersi senza offerte

- che con provvedimento del 22 aprile 2026 il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore a ad accettare l'eventuale offerta di acquisto della quota immobiliare di 1/4 dell'immobile sito in Tornolo (PR), Via Senato n. 40 per l'importo di Euro

15.000,00;

- che il debitore ha dato esecuzione agli impegni assunti esposti nell'istanza del 16 aprile 2026 e pertanto si sono verificate le condizioni previste nell'istanza autorizzata con provvedimento del 22 aprile 2026;
- che in data 18 luglio 2026 ed è stata formalmente acquisita l'offerta irrevocabile di acquisto da parte della signora [REDACTED] (figlia del debitore) della quota pari ad 1/4 dell'immobile sito in Tornolo (PR), Via Senato n. 40 per il prezzo di Euro 15.000,00 cauzionata mediante assegno circolare dell'importo di Euro 5.000,00 che è stato versato sul conto della procedura.
- che l'offerta ricevuta appare conforme all'interesse della procedura avuto riguardo alla natura indivisa della quota, alla limitata commerciabilità della stessa, alla localizzazione del bene ed alle concrete prospettive di realizzo;

Tutto ciò premesso il sottoscritto curatore chiede di modificare il punto 1.2 “Criteri e modalità di liquidazione” del programma di liquidazione già approvato in data 03/01/2024 come di seguito esposto:

1.2 Criteri e modalità di liquidazione

La quota pari ad 1/4 dell'immobile sito in Tornolo (PR), Via Senato n. 40, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tornolo al Foglio 72 mappale 684 categoria A/3, verrà posta in vendita mediante procedura competitiva semplificata ai sensi degli artt. 213 e 216 CCII.

La procedura prenderà avvio dall'offerta irrevocabile di acquisto già acquisita agli atti della procedura per l'importo di Euro 15.000,00.

Il Curatore provvederà alla pubblicazione di un avviso di raccolta di offerte migliorative sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it per un periodo di almeno trenta giorni.

Le eventuali offerte migliorative dovranno essere superiori all'importo di Euro 15.000,00 e

corredate da cauzione pari al 20% del prezzo offerto.

In caso di ricezione di una o più offerte migliorative valide il Curatore procederà a gara tra gli offerenti assumendo quale base di gara l'offerta più elevata pervenuta.

Il rilancio minimo in gara sarà pari ad Euro 1.000,00.

In assenza di offerte migliorative il bene verrà definitivamente aggiudicato all'offerente originario al prezzo di Euro 15.000,00.

Il trasferimento avverrà mediante atto notarile da stipularsi presso notaio scelto dall'aggiudicatario.

Tutte le spese notarili, imposte, tasse, oneri di trasferimento e costi conseguenti saranno integralmente a carico dell'acquirente.

Restano ferme tutte le ulteriori disposizioni del programma di liquidazione originario non incompatibili con la presente modifica.

Si chiede pertanto che la S.V. Ill.ma voglia approvare la presente modifica del programma di liquidazione non essendo costituito il Comitato dei Creditori

Con osservanza.

Chiavari, 22 luglio 2026

Il curatore

Rezzano Dott. Sebastiano

Allegato

Programma Liquidazione originario