

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA - VII SEZIONE CIVILE

Concordato minore R.G. n. 191/2026 - Giudice dott. Andrea Balba

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

nuda proprietà di compendio rurale in Genova, Via Giuseppe Piccardo n. 11A

(art. 81, comma 1, CCII; decreto del Tribunale di Genova del 09/07/2026)

1. Il sottoscritto Avv. Roberto Celi, Gestore della Crisi dell'OCC dell'Ordine degli Avvocati di Genova nella procedura di concordato minore in epigrafe, in esecuzione del decreto di apertura del 09/07/2026, con il quale il Tribunale ha disposto che la proposta di acquisto immobiliare sia messa a gara sul mercato con pubblicità non inferiore a trenta giorni, avvisa che si procederà alla vendita competitiva del bene di seguito descritto;

2. Diritto posto in vendita. **Forma oggetto della vendita la sola nuda proprietà**, con riserva di usufrutto vitalizio in favore della proprietaria nonché del coniuge, del compendio rurale sito in Genova, Via Giuseppe Piccardo n. 11A, località Pescellino, alture di Voltri. L'aggiudicatario acquisterà pertanto un bene occupato dagli usufruttuari e non ne conseguirà il godimento fino all'estinzione dell'usufrutto vitalizio di cui godranno la proprietaria ed il coniuge;

3. Descrizione del compendio. Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione urbana VOL, Foglio 22, e comprende: particella 872 sub 1, categoria A/3, classe 2, cinque vani, abitazione su due piani in buono stato di manutenzione, dotata di impianti e di termocucina a legna con funzione di caldaia; particella 872 sub 2, categoria C/6, classe 3, autorimessa di 18 metri quadrati; particella 873, categoria C/2, classe 1, magazzino di 13 metri quadrati; particella 874, categoria C/2, classe 1, magazzino di 29 metri quadrati; particella 875, categoria C/2, classe 1, fienile di 41 metri quadrati, di recente ristrutturazione; particella 876, categoria C/2, classe 1, stalla e deposito di 71 metri quadrati; particella 877, categoria C/2, classe 1, deposito di 26 metri quadrati. Al compendio accedono i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova, Foglio 22, mappali 273, 274, 275, 276, 277, 292, 293, 837, 839 e 900, di qualità prato, castagneto da frutto, bosco misto, seminativo e pascolo, per una superficie complessiva di circa sette ettari, come nella lista infra identificati.

IMMOBILI ISCRITTI AL N.C.E.U. DI GENOVA											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VOL	22	872	1	2		A/3	2	5,0 vani		Euro 361,52
2	VOL	22	872	2	2		C/6	3	18m²	Totale: 23 m²	Euro 146,88
3	VOL	22	873		2		C/2	1	13m²	Totale: 14 m²	Euro 40,96
4	VOL	22	874		2		C/2	1	29m²	Totale: 31 m²	Euro 91,36
5	VOL	22	875		2		C/2	1	41m²	Totale: 43 m²	Euro 129,17
6	VOL	22	876		2		C/2	1	71m²	Totale: 75 m²	Euro 223,68
7	VOL	22	877		2		C/2	1	26m²	Totale: 28 m²	Euro 81,91

Nelle consistenze manca, probabilmente per errore nella banca dati, l'immobile di cui alla particella 902.

IMMOBILI CENSITI AL N.C.T. DI GENOVA SEZIONE B											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Superficie(m²)			Deduz.	Reddito	
					Classe	ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	22	273		-	PRATO	02		02 40		Euro 0,31 Lire 600	Euro 0,81 Lire 1.560
2	22	274		-	CAST FRUTTO	01		09 00		Euro 1,16 Lire 2.250	Euro 0,79 Lire 1.530
3	22	275		-	PRATO	02		15 90		Euro 2,05 Lire 3.975	Euro 5,34 Lire 10.335
4	22	276		-	BOSCO MISTO	02		20 60		Euro 1,38	Euro 0,43
5	22	277		-	PRATO	02	2	19 90		Euro 28,39 Lire 54.975	Euro 73,82 Lire 142.935
6	22	292		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 U		08 12 44		Euro 2,26 Euro 0,77	Euro 3,85 Euro 0,26
7	22	293		AA AB	PRATO PASCOLO ARB	02 U		18 08 26		Euro 2,39 Euro 0,51	Euro 6,22 Euro 0,17
8	22	837		AA AB AC	PRATO SEMINATIVO PASCOLO ARB	02 02 U		06 20 03 49 62 30		Euro 0,84 Euro 5,32 Euro 0,20	Euro 2,18 Euro 9,05 Euro 0,07
9	22	839		AA AB	PASCOLO ARB B BOSCO ALTO	U 01		09 02 79 21		Euro 0,61 Euro 0,18	Euro 0,20 Euro 0,06
10	22	900		AA AB AC	SEMIN ARBOR SEMIN IRRIG PASCOLO ARB	02 02 U		04 45 20 44 00 00	A4	Euro 3,90 Euro 47,64 Euro 1,24	Euro 3,90 Euro 29,05 Euro 0,41

4. Ubicazione e accesso. Il compendio si trova in posizione isolata, non servita dal trasporto pubblico; la strada di accesso è a pubblico transito, di modeste dimensioni e con accentuate pendenze. Secondo la zonizzazione del P.U.C. vigente le particelle ricadono in parte

in ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale e in parte in ambito di conservazione del territorio non insediato;

5. Stima. Il valore commerciale della piena proprietà è stato stimato dal Geom. Adriano Patrone, con perizia del 31/01/2025, in euro 205.000,00, di cui euro 145.000,00 per i fabbricati ed euro 60.000,00 per i terreni; applicati i coefficienti del D.M. 27/12/2024 in relazione all'età della proprietaria, il diritto di usufrutto vitalizio è pari al quarantacinque per cento e la nuda proprietà al cinquantacinque per cento, corrispondente a euro 112.750,00;

6. Prezzo base e condizioni economiche. Il prezzo base è fissato in euro 112.750,00 e con riconoscimento di usufrutto vitalizio per proprietaria e coniuge; la cauzione è pari al dieci per cento del prezzo base, ossia a euro 11.275,00; sono ammesse esclusivamente offerte migliorative rispetto all'offerta già acquisita agli atti della procedura, ovvero offerte di importo non inferiore a euro 114.750,00, pari al prezzo base (112.750,00) aumentato di euro 2.000,00; il rilancio minimo in caso di gara è fissato in euro 2.000,00;

7. Termine e modalità di presentazione delle offerte. Le offerte, in busta chiusa, dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 15/09/2026 presso lo studio del Gestore OCC Avv. Roberto Celi in Genova, Via Domenico Fiasella n. 7/7, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00, previo appuntamento. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione idonea a rivelare il contenuto dell'offerta o l'identità dell'offerente, ma unicamente il nome di chi materialmente provvede al deposito e la data della gara;

8. Contenuto dell'offerta. L'offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere: le generalità complete, il codice fiscale, la residenza o la sede, lo stato civile e il regime patrimoniale se persona fisica coniugata, oltre a recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica; l'indicazione del bene e del prezzo offerto, non inferiore a euro 114.750,00, pari al prezzo base aumentato di euro 2.000,00; la dichiarazione di avere preso visione dell'avviso, della perizia di stima e della documentazione della procedura, e di accettare che la vendita ha per oggetto la sola nuda proprietà, con riserva di usufrutto vitalizio per proprietaria e coniuge; l'espressa dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e l'impegno a stipulare l'atto nei termini di cui al successivo paragrafo 11.; copia del documento di identità e del codice fiscale. All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile di euro 11.275,00 a titolo di cauzione, intestato a *"Concordato minore - Tribunale di Genova R.G. n. 191/2026"*.

9. Svolgimento della gara. Le buste saranno aperte il giorno 17 settembre 2026 alle ore 12.00 presso lo studio dell'OCC in Genova, Via Domenico Fiasella n. 7/7, alla presenza degli offerenti e di chiunque vi abbia interesse. In presenza di più offerte efficaci si procederà a gara

sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi di euro 2.000,00; in mancanza di adesioni alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente. Delle operazioni sarà redatto verbale, che il Gestore della Crisi trasmetterà al Giudice;

10. Offerta già acquisita. Agli atti della procedura risulta un'offerta irrevocabile di acquisto della nuda proprietà pari al prezzo base, formulata anteriormente all'apertura della procedura; essa costituisce offerta di riferimento della gara e comunque concorrerà con le offerte che perverranno in esito al presente avviso, le quali dovranno superarla di almeno euro 2.000,00; ove non pervenga alcuna offerta migliorativa efficace, la gara sarà dichiarata deserta e la procedura proseguirà con la cessione all'offerente originario al prezzo base di euro 112.750,00 previsto dal piano, previa relazione del Gestore della Crisi al Giudice;

11. Aggiudicazione e stipula. L'aggiudicazione è subordinata all'omologazione del concordato minore e alla definitività del relativo provvedimento; l'atto di cessione sarà stipulato dalla proprietaria, sotto il controllo e con la vigilanza dell'OCC, entro trenta giorni dalla definitività dell'omologazione, con pagamento integrale del prezzo al momento del rogito, dedotta la cauzione versata. Le imposte e le spese inerenti al trasferimento sono a carico della parte acquirente ai sensi dell'art. 1475 c.c. Le formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio saranno cancellate ai sensi dell'art. 81, comma 2, CCII;

12. Restituzione della cauzione e inadempimento. Le cauzioni degli offerenti non aggiudicatari saranno restituite al termine della gara. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, la cauzione sarà trattenuta dalla procedura, salvo il maggior danno;

13. Condizioni della vendita. La vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto vitalizio in favore della proprietà e riconoscimento di usufrutto vitalizio in favore del coniuge della proprietaria, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio indicato nel Lotto unico si trova, con ogni pertinenza, accessione, ragione e azione, servitù attive e passive; la parte acquirente accetta il bene nello stato in cui si trova e rinuncia alla garanzia per vizi, difformità e difetto di qualità, anche in relazione alla regolarità edilizia e urbanistica e alla conformità catastale, delle quali dichiara di essersi resa edotta mediante la documentazione allegata;

14. Visite. Le richieste di visita del compendio devono essere formulate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche; le visite saranno organizzate dal Gestore della Crisi d'intesa con l'Advisor della proprietà;

15. Pubblicità e informazioni. Il presente avviso, il decreto di apertura del 09/07/2026, e la perizia di stima sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it, individuati dal Giudice quali canali di pubblicità, per un termine non inferiore a trenta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ogni informazione può essere richiesta al Gestore della Crisi, Avv. Roberto Celi, Genova, Via Domenico Fiasella n. 7/7, PEC roberto.celi@ordineavvgenova.it;

16. Trattamento dei dati. I dati personali degli offerenti sono trattati per le sole finalità della procedura, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.
Genova, 31 luglio 2026

Il Gestore della Crisi

Avv. Roberto Celi