

TRIBUNALE DI SAVONA

Liquidazione Giudiziale Stabilimenti Italiani Gavarry Srl in liquidazione N. 18/2023

Giudice Delegato Dott. Davide Atzeni

Curatore: Dott. Vincenzo Franceri

* * *

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

* * *

Il Giudice Delegato

- vista l’istanza del curatore fallimentare, a data 30/08/2024;
- visto il parere favorevole del comitato dei creditori;
- condivisa l’opportunità di procedere al realizzo dell’immobile sito in Comune di Albisola Superiore, corso Ferraris 159, identificato al catasto fabbricati al foglio 30 particella 231 sub. 6 – mappale 231 sub. 7 e mappale 233 (bene 1) nonché unità immobiliare in fase di costruzione censita al Fg. 30 Mapp. 231 sub. 3 Cat. F4 (bene 2) in presenza di offerta irrevocabile di acquisto cauzionata, secondo le forme previste dagli artt. 569 e segg. c.p.c., in quanto compatibili, con le modalità della vendita senza incanto;
- viste le indicazioni espresse dal curatore in ordine alla determinazione del Prezzo base;
- rilevato che, nell’ambito della disciplina delle vendite immobiliari del Codice di Procedura Civile, è previsto dall’art. 591 *bis* che il Giudice possa delegare le operazioni di vendita ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all’art. 179 *ter* disp. att. e ritenuto che nulla osti a che di tale facoltà si avvalga il Giudice Delegato del presente procedimento, laddove lo reputi opportuno;
- visto il parere di congruità dell’offerta proposta espresso dal Geom Elena Schiappacasse con studio in Savona, Piazza del Popolo n° 2/2, iscritta al Collegio Geometri e Geometri Laureati al n° 1398 ed iscritta all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Savona al n. 181, nominata dal curatore, depositata in data 30/08/2024 nella pec della procedura;
- visti gli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare in relazione agli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile;
- visto, in particolare, l’art. 591 *bis* del Codice di Procedura Civile;
- ritenuto che debba applicarsi il disposto degli articoli 571, 572, 573, 574 c.p.c. come modificati dalla L. 132/2015;

ORDINA

procedersi alla vendita “senza incanto” della piena proprietà del seguente immobile in Comune di Albisola Superiore, Corso Ferraris 159:

lotto Unico:

Unico fabbricato costituito da tre corpi disposti ad “U” circondati da ampia corte, uno, frontistante la via Aurelia che ospitava anche il corpo uffici e laboratorio, composto da quattro piani fuori terra e due corpi laterali destinati a produzione e magazzinaggio, composti da due piani fuori terra oltre a piccolo corpo laterale ad un piano.

All'estremità nord-est della corte è presente una ciminiera con serbatoio pensile per riserva d'acqua.

L'insediamento occupa un'area di 37.897 mq.

Identificazione catastale:

bene 1: foglio 30 mappale 231 sub 6 e sub 7, mappale 233;

bene 2 (in fase di costruzione): foglio 30 mappale 231 sub 3.

Per più precise indicazioni circa le caratteristiche dei beni immobili posti in vendita e circa le loro prerogative urbanistiche, catastali e di regolarità edilizia, nonché in merito ai pesi ed ai vincoli su di essi gravanti, si rinvia alla relazione tecnico estimativa a firma dell'ing Giacomo Trucco del 14/03/2015 già agli atti della procedura di Concordato Preventivo e della perizia tecnica di congruità di valore redatta dal geom. Elena Schiappacasse, depositata nel fascicolo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, che si intendono qui integralmente richiamate.

Gli immobili vengono venduti:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive ed in particolare con l'assunzione da parte dell'acquirente di tutti i vigenti obblighi convenzionali che li concernono;
- a corpo e non a misura;
- liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con imposte e tasse a carico della procedura;
- liberi da persone e cose;
- senza prestazione della garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o la sussistenza di difformità dei beni venduti, così come l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità

di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun recesso, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Il prezzo fissato tiene conto della suddetta condizione di vendita;

- con oneri fiscali e spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione;

- al Prezzo base di € 4.400.000,00; offerta minima € 3.300.000,00; rilanci minimi non superiori al 2%;

DELEGA

lo svolgimento delle operazioni di vendita, la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, la cancellazione dei gravami, la trascrizione del decreto, gli adempimenti catastali al Curatore Dott. Vincenzo Franceri, con studio in Vado Ligure, via Gramsci 44/6 (tel. 019 884652);

DISPONE CHE

1) le offerte cartacee di acquisto siano depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita; le offerte telematiche siano depositate con le modalità previste entro le ore 00.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita;

2) le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debbano tassativamente essere sottoscritte e recare l'indicazione della procedura concorsuale di riferimento Liquidazione Giudiziale Stabilimenti Italiani Gavarry Srl, del nome e cognome o ragione sociale dell'offerente, al quale verranno intestati gli immobili (non sarà possibile trasferire la proprietà dei beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), del luogo e della data di nascita, della residenza o della sede legale, del codice fiscale, dello stato civile e del regime patrimoniale del matrimonio (in ipotesi di acquisto da parte di persona fisica coniugata), del recapito telefonico, dei beni per i quali l'offerta è proposta, del prezzo offerto, in ogni caso non inferiore, a pena di inefficacia, al valore dell'Offerta minima, nonché, infine, del termine di suo pagamento, comunque non superiore a **giorni 60**. In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

3) unitamente all'offerta cartacea, nella busta debbano essere inseriti, sotto comminatoria di inefficacia: un assegno circolare non trasferibile emesso da primario istituto bancario di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato a "Liquidazione Giudiziale Stabilimenti Italiani Gavarry Srl", a titolo di deposito cauzionale; fotocopia del documento di identità dell'offerente, in caso di offerta presentata da persona fisica; fotocopia del documento di identità del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta e che parteciperà alla

gara ed una visura camerale risalente a data non anteriore di oltre 30 giorni, in caso di offerta presentata a nome di società;

4) sull'esterno della busta debbano essere indicati esclusivamente: il nome e cognome di colui che materialmente provvede al suo deposito, che può essere soggetto diverso dall'offerente, il nome e cognome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

5) la vendita si tenga presso il Tribunale di Savona, sala d'aste, piano terra, il giorno **29 ottobre 2024 alle ore 11,30**, dinanzi al suddetto Professionista Delegato, il quale procederà allora all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte e all'eventuale gara ai sensi degli articoli 571, 572 e 573 c.p.c.;

6) sia consentita la partecipazione alle operazioni di vendita a mezzo di mandatario speciale, a condizione, tuttavia, che la procura *ad hoc* sia stata conferita con atto pubblico o con scrittura privata autenticata e che essa venga contestualmente depositata, in originale o in copia autentica;

7) in caso di pluralità di offerte efficaci si proceda in ogni caso a gara tra gli offerenti intervenuti, secondo modalità al momento determinate e sulla base della più alta di esse, con rilanci minimi in aumento previsti, e che i beni siano infine aggiudicati all'offerente che abbia proposto il prezzo più elevato;

8) il saldo prezzo, gli oneri fiscali e le spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, siano versati dall'aggiudicatario entro il termine massimo di **giorni 60** dall'aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario a credito del conto corrente intestato alla procedura; a tal scopo sarà onere del Professionista Delegato comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo, degli oneri e delle spese predetti, nonché le coordinate del rapporto bancario, mediante PEC, email, lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mezzo equipollente;

9) il decreto di trasferimento sia emesso solo dopo l'avvenuto versamento integrale da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, degli oneri fiscali e delle spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà;

10) la proprietà dei beni ed i correlati oneri siano a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;

11) in caso di mancato adempimento nel termine l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione e obbligo al pagamento dell'eventuale differenza di cui all'art. 587, co. 2 c.p.c.;

12) per tutto quanto non espressamente previsto siano applicate le vigenti norme di legge;

STABILISCE CHE

A) la vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- a) pubblicazione sul sito internet del Ministero della giustizia in un'area denominata "Portale delle vendite pubbliche – PVP" per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- b) inserimento sul sito internet del Tribunale di Savona (www.tribunale.savona.it) e www.Astalegale.net a cura della società Astalegale.net Spa, sui portali nazionali www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e www.spazioaste.it sul portale fallcoaste.it, a cura della società Zucchetti Software Giuridico Srl, di breve annuncio, unitamente all'avviso di vendita, alla presente ordinanza ed alla perizia di stima, almeno 30 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 del Codice di Procedura Civile, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- c) almeno **30** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte il professionista Delegato avrà cura di trasmettere la documentazione da pubblicare (ordinanza, avviso di vendita, perizia ed eventuali allegati):
 - a. alla società Astalegale.net spa tel 0362/90761, con invio telematico tramite l'apposita funzione presente nel sito www.astalegale.net oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo procedure.savona@astalegale.net; contestualmente dovranno essere trasmesse ad Astalegale.net anche le ricevute del contributo di pubblicazione;
 - b. alla società Zucchetti Software Giuridico Srl tel 0444/346211, inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it.

Le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura.

La società incaricata della pubblicazione su PVP, avrà cura di selezionare sempre per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato per la vendita) come portali di pubblicità i siti www.astalegale.net e www.fallcoaste.it, garantendo così l'interoperabilità tra il PVP e i siti sopraindicati.

B) che l'esame delle offerte venga compiuto tramite il portale del gestore della vendita

telematica:

- a. ASTALEGALE.NET, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it, al quale il professionista delegato accederà tramite proprie credenziali personali, il giorno e all'ora fissati per l'apertura delle buste; le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato in Savona, Piazza Barile 1, presso i locali del Tribunale ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega ai sensi dell'art 571 1 comma c.p.c., avanti al Delegato alla Vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma analogica partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale del gestore della vendita e seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
- C) Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate depositate oltre i termini di cui al precedente punto 1), come indicati nell'avviso di vendita; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dalla presente ordinanza, salvo quanto al punto sub D); le offerte criptate analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali;
- D) Qualora già presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di

vendita per cui è presentata; che in caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON **MODALITA' SINCRONA MISTA**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) minuto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene;

E) Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta con rilancio minimo non superiore al 2% DA STABILIRSI A CURA DEL DELEGATO. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dello stesso indicato a pena di decadenza.

F) Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

- il Professionista Delegato provveda alla notifica della presente ordinanza, in copia conforme, ai creditori ipotecari, ed agli altri creditori muniti di privilegio speciale sugli immobili, presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione, almeno 20 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale del gestore della vendita. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un

apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero.

Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche").

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato, tenuto conto che all'offerta deve essere obbligatoriamente allegata prova dell'avvenuto pagamento della cauzione (DA EFFETTUARSI CON BONIFICO BANCARIO) .

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Assistenza:

per ricevere assistenza per la piattaforma www.spazioaste.it l'utente potrà inviare una email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02/80030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Presso il Tribunale di Savona, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, è attivo uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica.

▪ per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al Curatore, Dott. Vincenzo Franceri, con studio in Vado Ligure, via Gramsci 44/6, (tel. 019/884652 – email studiofranceri@studiofranceri.it)

Savona, 6.9.2024

Il Giudice Delegato

Dott. Davide Atzeni