



**Tribunale Ordinario di Savona**  
Sezione Fallimentare Ufficio di Savona

Il Giudice delegato del fallimento in epigrafe,

- letta l'istanza del Curatore;
- visto il Piano di Liquidazione ex art. 104ter L.F.;
- ritenuto che sussistano motivi di opportunità che consigliano di procedere alla vendita senza incanto, ai sensi degli articoli 570 e seguenti c.p.c.;
- vista la relazione tecnico estimativa a firma dell'Arch. Emmanuele Auxilia depositata agli atti della procedura;
- visti gli artt. 105, 107 e 108 L.F. e gli artt. 569 e segg. c.p.c. come modificati dalla L. 132/2015 del Codice di Procedura Civile;
- visto l'art. 591 bis del Codice di Procedura Civile;

**ORDINA**

procedersi alla vendita, con modalità telematica SINCRONA MISTA, alle condizioni riportate nella presente ordinanza, della piena proprietà del seguente bene immobile:

**LOTTO TRE**

Quota di 100/100 di piena proprietà di area urbana trattata a parco giardino sito in Genova (GE), Via Acquarone civ. 1R e 22, Salita Bachernia civ. 6, quartiere CASTELLETTO della superficie commerciale di 2552 mq.

Identificazione catastale al N.C.E.U.:

- foglio 12 particella 526, sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria F/1, indirizzo catastale: Via Acquarone, piano: T, intestato a IL PUNTO CASA S.A.S. DI PAGNAN CARLO E C. con sede in GENOVA – CF. 02533920100, derivante da Variazione del 4/06/2013 G.A.F. codifica piano incoerente e precedente Frazionamento del 11/01/1982 n. 66.1/1982, al Catasto Terreni la particella trova corrispondenza al mappale 526 Ente urbano di mq. 790;
- foglio 12 particella 532, sezione urbana GEC, zona censuaria 1, categoria F/1, consistenza



1762 mq, indirizzo catastale: Via Acquarone n. 1R, piano: T, intestato a IL PUNTO CASA S.A.S. DI PAGNAN CARLO E C. con sede in GENOVA – CF. 02533920100, derivante da Variazione del 14/02/2014 per modifica superficie area urbana;

- foglio 12 particella 911, sezione urbana GEC, scheda presentata in data 4/04/1986, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Acquarone, piano: T, intestato a IL PUNTO CASA S.A.S. DI PAGNAN CARLO E C. con sede in GENOVA – CF. 02533920100, derivante da Variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e Denuncia per costituzione del 4/04/1986;
- foglio 12 particella 1220, sezione urbana GEC, scheda allegata alla dichiarazione presentata in data 26/05/2005, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: Via Acquarone piano: T, intestato a IL PUNTO CASA S.A.S. DI PAGNAN CARLO E C. con sede in GENOVA – CF. 02533920100, derivante da Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Denuncia per costituzione di unità afferenti su area urbana del 26/05/2005 n. 26623.1/2005;

Coerenze: I quattro immobili sopra elencati, formanti un sol corpo a confini nel complesso mappali: 1252, 523, 522, 521, 520, 519, 517, 297, via Acquarone, 909, 907, 908, 910, 896, 525, salita Bachernia, 1219, 545, 544, 543, 942 e 539

<b>Prezzo base:</b>	€	<b>76.000,00</b>
<b>Offerta minima</b>	€	<b>57.000,00</b>

\*\*\*\*\*

Per più precise indicazioni circa le caratteristiche dei beni immobili posti in vendita e circa la relativa prerogativa urbanistica, catastale e di regolarità edilizia, nonché in merito ai pesi ed ai vincoli gravanti, si rinvia alla relazione redatta dall'Arch. E. Auxilia e depositata agli atti della Procedura, che si intende qui integralmente richiamata.

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;
- 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;
- senza prestazione della garanzia per vizi o mancanza di qualità; l'esistenza di vizi, la mancanza di



qualità o la sussistenza di difformità del bene venduto, 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.

#### **AUTORIZZA**

per 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 ed i provvedimenti su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 del Codice di Procedura Civile, il Curatore dott. Riccardo Bolla, con studio in Savona, Via Paleocapa n. 19/3 (tel. 019-814255);

#### **AUTORIZZA**

il Curatore Fallimentare al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nella misura di euro 100,00 per ogni lotto;

#### **STABILISCE**

che dovranno essere compiuti almeno due tentativi di vendita fornendo le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

A) Il Curatore provvederà:

1) a fissare il termine non superiore a 120 giorni da oggi, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto GIA' CAUZIONATE ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la prima vendita (con la precisazione che ove si tratti di offerte cartacee le stesse devono essere presentate entro le ore 13.00, mentre le offerte telematiche entro le ore 24.00) e, ove non vi sia stata aggiudicazione in tale primo tentativo, nuovo termine massimo di giorni 90 dall'asta deserta, per la presentazione delle offerte in ordine al secondo tentativo di vendita, a tal fine il prezzo base dovrà essere ridotto di 1/4 rispetto al prezzo base del precedente tentativo;

2) a redigere l'avviso di vendita con indicazione dei termini di presentazione delle offerte, della data di apertura delle buste e del rilancio minimo, completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle vendite giudiziarie del sito del Tribunale di Savona redatte su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche nonché dell'indicazione del Codice Iban del conto della procedura fallimentare;



- 3) a disporre la pubblicità della presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili e della perizia di stima, le planimetrie e le fotografie del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 107 legge fallimentare;
- 4) a fissare la data della vendita sincrona mista con incanto ai sensi dell'art 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568;
- 5) a indicare il giorno lavorativo successivo a quello di scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, nel quale avverrà l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima);
- 6) a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
- 7) a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
- 8) ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.
- 9) all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo giudice.

Dispone altresì quanto segue:

- che il Curatore provveda all'adempimento degli incombeni ex art. 498 e art. 599 c.p.c.;
- le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;
- la perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile sul sito del Tribunale di Savona nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
- sul conto corrente della procedura fallimentare saranno accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;
- che l'esame delle offerte venga compiuto tramite il portale del gestore della vendita telematica



www.spazioaste.it, al quale il Curatore 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 Curatore presso la Sala Aste del Tribunale di Savona ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega ai sensi dell'art. 571 I comma c.p.c.. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma analogica partecipano comparendo innanzi al Curatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Curatore; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del Curatore 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) 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;

-saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre i termini di cui di cui al precedente punto 1), come indicati nell'avviso di vendita; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice, salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

-qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora, in riferimento al disposto dell'art. 572, comma III, del Codice di Procedura Civile, risulti presentata un'unica offerta a prezzo inferiore al Prezzo Base ma uguale o superiore al valore dell'Offerta minima, la Curatela si riserva la facoltà di non dare luogo ad aggiudicazione qualora sia ravvisata la concreta possibilità di conseguire un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

-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 Curatore 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 Curatore. 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 del bene;

-qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Curatore 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 CURATORE. 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 dallo stesso indicato a pena di decadenza;

-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;

- che 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 90 dall'aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario a credito del conto corrente intestato alla procedura; a tal scopo sarà onere del Curatore comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo, degli oneri e delle spese predetti, nonché le coordinate del rapporto bancario, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mezzo equipollente;

- che 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;

- che la proprietà del bene ed i correlati oneri siano a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;

- che in caso di mancato adempimento nel termine l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione ed obbligo al pagamento dell'eventuale differenza di cui all'art. 587, comma II, del Codice di Procedura Civile;

- che per tutto quanto non espressamente previsto siano applicate le vigenti norme di legge. Il Curatore inoltre si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Savona, sezione esecuzioni e fallimenti, che potranno in ogni momento essere integrate e modificate e saranno efficaci a partire dalla data indicata nelle stesse o in mancanza a quella di pubblicazione sul sito del Tribunale di Savona nell'area riservata ai Delegati.

### **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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). 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 l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi 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 e all'uso della piattaforma Spazioaste.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi del primo comma dell'art. 490 c.p.c.;
- 2) Inserimento, su rete Internet almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art.



571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima e alle condizioni generali di vendita, all'indirizzo, [www.tribunale.savona.it](http://www.tribunale.savona.it), mediante invio di copia via e-mail all'indirizzo [procedure.savona@astalegale.net](mailto:procedure.savona@astalegale.net), via fax al numero 039.3309896, via posta all'indirizzo: Piazza Risorgimento, 1 - Carate B. (MB);

**Si comunichi la presente ordinanza al Curatore a cura della cancelleria a mezzo PEC.**

Savona, 5.9.2024

Il Giudice  
Dott. Davide Atzeni

