

TRIBUNALE DI SAVONA

Fallimento Zunino Giuseppe Carlo – n. 5/2022

Giudice Delegato: Dott. Davide Atzeni

Curatore: Rag. Elisa Salino

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

IL GIUDICE DELEGATO

visti i verbali di vendita senza incanto senza offerte nelle date 10/01/2024 – 06/03/2024 e 03/05/2024;

vista l'istanza del curatore fallimentare per l'autorizzazione all'emissione di ulteriore ordinanza di vendita degli immobili di cui al Lotto Sette sotto specificato;

visti gli atti ed in particolare l'elaborato peritale a firma della Geom. Valentina Gerbi del 30/08/2023;

visto l'art. 104 *ter* comma VII della Legge Fallimentare;

visti gli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare anche in relazione agli artt. 569 e ss cpc;

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti beni immobili:

LOTTO SETTE in Comune di Urbe (SV) – Località Sambù 3:

A) fabbricato a destinazione abitativa così composto: Piano seminterrato: accessibile da scala interna e da rampa esterna carrabile composto da n. 2 locali cantina e n. 1 passaggio comune nonché rampa di accesso. Altezza mt 2,00 circa; Piano terra: disimpegno, cucina bagno, n. 4 camere e balcone. Altezza mt 3,00 circa; Piano primo: disimpegno, cucina, bagno, n. 4 camere e balcone. Altezza mt. 3,00 circa; Piano secondo(sottotetto): avente altezza interna minima pari a mt 1,55 circa ed altezza interna massima pari a mt 3,10 circa, è composto da disimpegno, soggiorno, cucina, camera e bagno nonché ripostiglio ubicato nel vano scala

B) capannone industriale della superficie commerciale di mq 2.405,41, dislocato su n. 2 piani fuori terra. I piani sono collegati tra loro a mezzo di n. 2 corpi scala esterni ed idoneamente protetti dagli agenti atmosferici. L'intero compendio immobiliare ricomprende altresì un'ampia corte prevalentemente destinata ad area di manovra a servizio degli immobili di cui al punto A) e B) nonché di altri mappali di proprietà di terzi.

C) terreno agricolo della superficie commerciale di mq 8.655,00 adibito in prevalenza a strada di accesso ed area di manovra già indicata al punto B).

Prezzo base Euro 120.289,03; Offerta minima Euro 90.216,78; rilancio da determinarsi fino all'importo del 2% del prezzo base; Cauzione 10% del prezzo offerto.

Per più precise indicazioni circa le caratteristiche dei beni immobili posti in vendita e circa la loro



prerogativa urbanistica, catastale e di regolarità edilizia, nonché in merito ai pesi ed ai vincoli sugli stessi gravanti, si rinvia alla relazione tecnico estimativa in data 30/08/2023 a firma del perito Geom. Valentina Gerbi;

STABILISCE

che la vendita abbia luogo, presso il Tribunale di Savona, Aula Vendite entro 90 giorni dalla data di emissione della presente ordinanza e, ove non vi sia stata aggiudicazione, nuovo termine massimo di 90 giorni dall'asta deserta per successive vendite senza incanto con modalità sincrona mista, da tenersi da parte del curatore, con esclusione del periodo feriale, ad un prezzo inferiore del 25% rispetto a quello della vendita precedente, per 3 tentativi di vendita complessivi;

all'esito del terzo tentativo andato deserto il curatore rimetterà il fascicolo di vendita al G.D. per le determinazioni del caso.

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 lo concernono;
- a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo);
- senza la 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 vigenti leggi, 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. I prezzi fissati tengono conto della suddetta condizione di vendita;
- con oneri fiscali e spese relativi alla vendita, al trasferimento di proprietà, alla cancellazione dei gravami e al compenso previsto a carico dell'aggiudicatario (50% fase 3 art. 2 DM 225/2015), ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione. Si specifica che la vendita è soggetta ad I.V.A.;

DELEGA

per le 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 Rag. Elisa Salino, con studio in Savona, Via Brignoni 5/5;

DISPONE



1) lo svolgimento della vendita senza incanto con modalità SINCRONA MISTA. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M 26/6/2015 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;

2) per partecipare alla vendita ogni offerente potrà altresì depositare presso lo studio del professionista delegato, entro le ore 13,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, apposita domanda cartacea redatta in bollo contenente i dati anagrafici, la residenza, il codice fiscale, lo stato civile e, se coniugato, l’indicazione del regime patrimoniale della famiglia, ovvero i dati anagrafici del legale rappresentante, sede, partita IVA e codice fiscale per le società. La domanda dovrà essere corredata dal versamento, a mezzo assegno circolare all’ordine del “Fallimento Zunino Giuseppe Carlo n. 5/2022 Trib. SV”, di una somma a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto per il Lotto Unico e della fotocopia del documento di identità dell’offerente in caso di persona fisica mentre, in caso di persona giuridica si dovrà allegare 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;

3) sull’esterno della busta devono essere indicati esclusivamente: il nome e cognome di colui che materialmente provvede al suo deposito, il nome e cognome del professionista delegato e la data fissata per l’esame delle offerte.

4) le offerte presentate sono irrevocabili ai sensi dell’art. 571 del codice di procedura civile;

5) 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. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quinto, 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;

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 dallo stesso indicato a pena di decadenza.

6) saranno dichiarate inammissibili: le offerte presentate oltre i termini di cui al precedente punto 2), le



offerte per importo inferiore al valore dell'Offerta Minima, le offerte accompagnate da cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;

7) nella vendita senza incanto le offerte non possono pervenire da un mandatario seppure munito di procura speciale (l'art. 571 comma 1, infatti, dispone che le offerte di acquisto possono essere effettuate personalmente o a mezzo di procuratore legale, richiamando solo il comma 3 dell'art. 579 e non già il comma 2, che prevede, per il solo incanto, che l'offerta possa essere avanzata anche a mezzo di mandatario;

9) il saldo del prezzo dell'aggiudicazione, gli oneri fiscali e le spese relative alla vendita ed al trasferimento della proprietà, ivi incluso il compenso spettante al Professionista delegato (fase 3) ex art. 179 bis disp. att. del c.p.c. e tutte le somme dovute per la cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto di trasferimento, dovranno essere versati dall'aggiudicatario entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario, intestato a "Fallimento Zunino Giuseppe Carlo n. 5/2022 Trib. SV" o a mezzo bonifico sul c/c intestato a "FALL. Zunino Giuseppe Carlo 5 2022" presso la Banca Monte dei Paschi di Siena SpA IBAN: IT15N 01030 10600 0000 0204 7364.

Il decreto di trasferimento sarà 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 come sopra descritti e della dichiarazione antiriciclaggio rilasciata dall'aggiudicatario.

La proprietà del bene e i correlati oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

In caso di mancato adempimento nel termine dei novanta giorni, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione e obbligo al pagamento dell'eventuale differenza di cui all'art. 587, comma II c.p.c..

DISPONE

che la vendita sia preceduta dalla pubblicità legale mediante:

a) inserimento, su rete Internet almeno 45 giorni dalla prima vendita di breve annuncio, del testo integrale e dell'avviso di vendita ed estratto della perizia di stima sul sito internet del Tribunale di Savona, tramite Astalegale.net SpA;

b) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

e a tale scopo **AUTORIZZA** fin da ora il Curatore al prelievo dal conto corrente intestato alla procedura presso MPS ag. di Savona degli importi dovuti per la pubblicazione sul PVP di ogni avviso di vendita necessario

STABILISCE

che il professionista delegato provveda alla notifica della presente ordinanza, in copia conforme, ai creditori ipotecari, ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis del C.C. ed agli altri creditori muniti di privilegio speciale sugli immobili, presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione ovvero designato in seno alla domanda di ammissione al passivo fallimentare, almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Tale notifica potrà essere effettuata anche



a mezzo PEC.

Savona, 14.5.2024

Il Giudice Delegato

Dott. Davide Atzeni

