

TRIBUNALE DI SAVONA

Sezione Fallimentare

* * *

Fallimento Ciao Liguria Srl in liquidazione - N. 12/2010

Giudice Delegato Dott.ssa Anna Ferretti

Curatore Dott.ssa Roberta Costa

* * *

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

* * *

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza del curatore fallimentare;
- condivisa l'opportunità di procedere al realizzo del compendio immobiliare indicato ai lotti 1 e 2 secondo le forme previste dagli artt. 569 e segg. c.p.c., in quanto compatibili, con le modalità della vendita senza incanto;
- 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;
- vista la relazione tecnico estimativa a firma dall'Ing. Giuseppe Sanguineti in data 25/06/2010, successivo aggiornamento del 2014 e dalla relazione di stima di aggiornamento ed integrazione redatta dall'Ing. Giacomo Trucco in data 08/08/2024, agli atti della procedura;
- visti gli artt. 107 e 108 e 182 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;

ORDINA

procedersi alla vendita della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Albenga, Regione Bagnoli n. 49, nel complesso immobiliare "Albenga 2000", sede del centro commerciale denominato "Le Serre", con modalità Telematica SINCRONA MISTA, richiamate le NUOVE CONDIZIONI GENERALI IN



MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE:

Lotto 1

- Ampio magazzino distinto con l'int. 96-97 disposto a forma di "L" con entrostanti cinque scomparti uso ufficio e ripostiglio realizzati parte in muratura, parte con pareti mobili in alluminio e vetro, dotato di servizio, con anti bagno e doccia, e di doppio portone scorrevole di accesso carraio REI a prova di fumo, oltre a due accessi pedonali ed uscita di sicurezza verso l'intercapedine con relativa zona filtro a prova di fumo; distinto a N.C.E.U. del Comune di Albenga, sezione ALB, al foglio 18, mappale 20, sub 226, D/8, rendita € 5.488,61.

Confini: corsia condominiale, altro magazzino sub 164, corsia condominiale, intercapedine condominiale e magazzino costituente il Lotto 2.

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 dall'Ing. Giuseppe Sanguineti in data 25/06/2010, successivo aggiornamento del 2014 e dalla relazione di stima di aggiornamento ed integrazione redatta dall'Ing. Giacomo Trucco in data 08/08/2024, 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 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, spese ed onorari di cui al D.M. 227/2015 relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione.

Prezzo base di € 470.000,00;

Offerta minima € 352.500,00;

Rilanci minimi in aumento € 5.000,00.

* * *

Lotto 2

- Ampio magazzino distinto l'int.99-99bis di forma rettangolare con entrostanti due comparti in muratura uso ufficio e ripostiglio, dotato di doppio portone scorrevole di accesso carraio REI a prova di fumo oltre a due accessi pedonali e ad un'uscita di sicurezza verso l'intercapedine con relativa zona filtro a prova di fumo; distinto a N.C.E.U. del Comune di Albenga. Sezione ALB, al foglio 18, mappale 20, sub 225, D/8, rendita € 4.818,71.

Confini: corsia condominiale di accesso, magazzino int. 96-97 sub 226 di cui sopra, intercapedine e autorimessa.

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 dall'Ing. Giuseppe Sanguineti in data 25/06/2010, successivo aggiornamento del 2014 e dalla relazione di stima di aggiornamento ed integrazione redatta dall'Ing. Giacomo Trucco in data 08/08/2024, 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 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, spese ed onorari di cui al D.M. 227/2015 relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione.

Prezzo base di € 397.000,00;

Offerta minima € 297.750,00;

Rilanci minimi in aumento € 4.000,00.

* * *

DELEGA

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, il Curatore Dott.ssa Roberta Costa, con studio in Albenga Via Dalmazia 1A (Tel. 0182 542849 mail roberta.costa@abacostudio.it);

AUTORIZZA

il Curatore Fallimentare a prelevare dal libretto depositato presso la Banca Passadore & C. Spa, agenzia di Albenga, l'importo corrispondente alle spese per la pubblicità, dietro presentazione alla Banca della fattura per spese pubblicità emessa da Astalegale e a provvedere, mediante prelevamento dal libretto della procedura, al pagamento del contributo per la pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE nella misura di euro 105,00 per ogni lotto;

DISPONE CHE

- le offerte 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 (deposito entro le ore 24.00 per le offerte telematiche);



- 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 Ciao Liguria Srl in liquidazione, 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 90. In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- unitamente all'offerta cartacea, nella busta debbano essere inseriti, sotto comminatoria di inefficacia: un assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario operante su piazza di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato a "Fallimento Ciao Liguria Srl in liquidazione", 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 60 giorni, in caso di offerta presentata a nome di società;
- 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;
- la vendita si tenga presso il Tribunale di Savona, aula 1, piano secondo, dinanzi al suddetto Professionista Delegato, il quale procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte cartacee e telematiche e all'eventuale gara ai sensi degli articoli 571, 572 e 573 c.p.c.;
- 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;
- 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;



- la cauzione prestata dagli offerenti non risultati aggiudicatari sia restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara;
- il saldo prezzo, gli oneri fiscali, gli onorari 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 bonifici bancari e/o assegni circolari nelle modalità indicate dal Delegato Curatore; a tal scopo sarà onere del Delegato Curatore Fallimentare comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo, degli oneri e delle spese predetti, nonché le coordinate dei rapporti bancari, mediante mail, pec o mezzo equipollente;
- il decreto di trasferimento sia emesso solo dopo l'avvenuto versamento integrale da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, degli oneri fiscali, degli onorari e delle spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà;
- la proprietà dei beni ed i correlati oneri siano a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;
- 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.;
- per tutto quanto non espressamente previsto siano applicate le vigenti norme di legge e le nuove regolamentazioni in materia di vendite immobiliari delegate e telematiche;

STABILISCE CHE

dovranno essere compiuti due tentativi di vendita fornendo le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate. Il professionista delegato provvederà:

1. a fissare il termine 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 per la presentazione delle offerte in ordine al secondo tentativo di vendita, a tal fine il prezzo base dovrà essere ridotto di $\frac{1}{4}$ 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 e a depositare tale avviso nel fascicolo telematico almeno 30 giorni prima della data della vendita;

3. a disporre la pubblicità della presente delega 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 sui portali nazionali www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it 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);

4. alla notifica della presente ordinanza 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;

5. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

6. 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.

Il Delegato 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.

Per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al Curatore, Dott.ssa Roberta Costa, con studio in Albenga (SV), via Dalmazia 1A, (tel. 0182/542849 - email: roberta.costa@abacostudio.it).

Savona, 16.10.2024

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Anna Ferretti

