

TRIBUNALE DI SAVONA

CANCELLERIA PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO: LOREMAX SRL

REG. FALL. N°: 65/2014

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA P.A. DI LORENZO

CURATORE : DR.SSA SABRINA COSTAMAGNA

Il Giudice Delegato

- ▪vista l'istanza del curatore fallimentare;

- condivisa la valutazione del curatore fallimentare circa l'opportunità di porre nuovamente in vendita i beni immobili con un abbattimento del 25% del prezzo a base d'asta;

- visto il Programma di Liquidazione ex art. 104ter della Legge Fallimentare;

- rilevato che in ordine alia liquidazione dell'unita immobiliare appresa all'attivo del fallimento è prevista l'espletamento della vendita nelle forme della vendita senza incanto, a norma degli artt. 570 e seguenti del Codice di Procedura Civile, così come consentito dall'art. 107, comma II, della Legge Fallimentare; la fissazione del Prezzo Base della vendita in misura corrispondente al valore di stima attribuito ai beni dal tecnico della procedura; la promozione della vendita con le stesse modalità ordinariamente impiegate per rendere pubbliche le vendite disposte nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari del 'Tribunale di Savona; il rispetto degli ulteriori adempimenti pubblicitari e delle formalità procedurali prescritti dal codice di rito in materia di vendite immobiliari; in caso di esito non favorevole, la ripetizione della procedura di vendita con adozione di un prezzo base ribassato del 25% rispetto a quello assunto nel precedente tentativo infruttuosamente svoltosi, a parità di ogni altra condizione e modalità, sino alia aggiudicazione definitiva del bene;
- condivisa l'implicita valutazione del curatore circa la mancata ricorrenza nel caso di specie del presupposto per legge previsto per optare per la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 del Codice di Procedura Civile;
- rilevato che, nell'ambito della disciplina delle vendite immobiliari del Codice di Procedura Civile, è previsto dall'art. 591 *bis* che il Giudice deleghi le operazioni di vendita ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 *ter* disp. att. ne ritenuto che nulla osti a che di tale facoltà si avvalga il Giudice Delegato del fallimento, laddove lo reputi opportuno;



P.Q.M.

- vista la relazione tecnico estimativa a firma del Geom. Marco Baccino, con studio in Savona, depositata agli atti della procedura;
- vista la certificazione redatta, ai sensi dell'art. 1 della Legge 3 agosto 1998, n. 302 e successive modificazioni, dal notaio Ylenia Zaninetti di finale Ligure, attestante le risultanze catastali e dei pubblici registri, anch'essa depositata in atti;
- visto l'art. 104 *ter* della Legge Fallimentare;

- visti gli artt. 105, 107 e 108 della Legge Fallimentare in relazione agli artt. 570 e seguenti del Codice di Procedura Civile;
- vista, in particolare, l'art. 591 *bis* del Codice di Procedura Civile;

ORDINA

la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

A. A.fabbricato abitativo in fase di costruzione a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di 389,61 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Fabbricato indipendente da terra a tetto lasciato al grezzo, ovvero con il completamento delle sole strutture portanti, delle tamponature esterne, muri di contenimento e copertura. Si tratta di un edificio di grandi dimensioni in posizione privilegiata e vista panoramica unica, situato sulle prime alture di Alassio, all'interno di una area privata composta da terreni in parte sistemati a fasce, strada interna e altro fabbricato simile al presente. Identificazione catastale: foglio 20 particella 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 7, consistenza 1vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Rangè n. 5, piano: Terra + 1°.

B. B.fabbricato abitativo in fase di costruzione a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di 248,89 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Fabbricato indipendente da terra a tetto lasciato al grezzo, ovvero con il completamento delle sole strutture portanti, delle tamponature esterne, muri di contenimento e copertura. Si tratta di un edificio di grandi dimensioni in posizione privilegiata e vista panoramica unica, situato sulle prime alture di Alassio, all'interno di una area privata composta da terreni in parte sistemati a fasce, strada interna e altro fabbricato simile al presente. Identificazione catastale: foglio 20 particella 151 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Rangè snc, piano: T - 1,



C. C. unità collabente a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè per la quota di 1/1 di piena proprietà Piccolo fabbricato diruto all'interno del compendio di proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale: foglio 20 particella 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Rangè snc, piano: T - 1,

D. D. terreni agricoli in zona residenziale - turistico a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale: foglio 20 particella 1 -130-289-292-(catasto terreni),

E. E.E. porzione di strada - zona completamento a ALASSIO Via Rangè 5, frazione Rangè, della superficie commerciale di 2.274,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale: foglio 19 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto cl 1, superficie 112, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,49 € , foglio 19 particella 581 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto cl 1, superficie 2082, reddito agrario 6,45 €, reddito dominicale 9,14 € foglio 19 particella 145 (catasto fabbricati).

Prezzo Base: euro 1.128.736,52

Offerta minima: euro 846.552,39 pari al Prezzo Base abbattuto di un quarto

Rilancio minimo: euro 20.000,00

Per più precise indicazioni circa i pesi ed i vincoli gravanti sugli immobili posti in vendita e circa le loro caratteristiche, in specie di conformità edilizia, urbanistica e catastale, si rinvia alla relazione tecnico estimativa a firma del Geom. Marco Baccino datata 29/09/2023 e 19/02/2024 nonchè alla certificazione ex art. 1 della Legge n. 302/1998 a firma del notaio Ylenia Zaninetti del 6/12/2023, entrambe depositate in Cancelleria, che si intendono qui integralmente richiamate;

DA'ATTO

che gli immobili vengono venduti:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, 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 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 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. I prezzi fissati tengono 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;

DISPONE

che la vendita abbia luogo, con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 del Codice di Procedura Civile, entro 120 giorni dalla emanazione della presente ordinanza e che si svolga con le modalità della "vendita telematica sincrona mista";

DELEGA

la fissazione della data della vendita, la redazione dell'avviso di vendita ex art. 570 del Codice di Procedura Civile (con indicazione, tra l'altro, del termine di presentazione delle offerte, del giorno, dell'ora e del luogo di svolgimento della vendita, del codice IBAN del rapporto bancario della procedura), 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 al Curatore Fallimentare, Dr.ssa Sabrina Costamagna, con studio in Savona, Via A. Bazzino 3/15) tel 019/8485599 mail s.costamagnastudio@gmail.com, a norma dell'art. 591 bis del Codice di Procedura Civile;

AUTORIZZA

il curatore fallimentare al pagamento del contributo per la pubblicazione sui Portali delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nella misura di euro 100,00 per ogni lotto;

DISPONE

- che la presentazione delle offerte, il versamento della cauzione e lo svolgimento della gara tra



gli offerenti avvengano secondo le modalità disciplinate dal documento allegato alla presente ordinanza sub A), facente parte integrante della stessa;

che ove risulti presentata un'unica offerta a prezzo pari o superiore al Prezzo Base, la stessa sia senz'altro accolta;

- che, in riferimento al disposto dell'art. 572, comma III, del Codice di Procedura Civile, ove risulti presentata un'unica offerta a prezzo inferiore al Prezzo Base ma uguale o superiore al valore dell'Offerta minima, sia riservata 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;
- che 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 dell'entità suindicata, e che il bene sia infine aggiudicato all'offerente che abbia proposto il corrispettivo più elevato;
- che la cauzione prestata dagli offerenti non risultati aggiudicatari sia restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara o riaccreditata, nel caso sia stata versata con bonifico bancario;
- 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 fallimentare; 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;
- 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 e obbligo al pagamento dell'eventuale differenza di cui all'art.



587, comma II, del Codice di Procedura Civile;

- che il curatore fallimentare richiederà all'aggiudicatario di rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231" che per tutto quanto non espressamente previsto siano applicate le vigenti norme di legge;

DISPONE

- sin d'ora che nel caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte o per altra ragione si dia corso a nuovo tentativo di vendita senza incanto, con abbattimento dell'entità del Prezzo Base nella misura di un quarto ed a condizioni e secondo modalità per il resto invariate;
- che il secondo tentativo di vendita abbia luogo, con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti ex art.573 del Codice di Procedura Civile, entro 90 giorni dall'infruttuoso esaurimento del primo;

STABILISCE

- che la vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:
1. inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia di idoneo annuncio, unitamente all'Avviso della vendita, alla presente Ordinanza ed alla relazione tecnico estimativa succitata, con l'oscuramento dei dati sensibili, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
 1. inserimento sul sito internet del Tribunale di Savona (www.tribunale.savona.it) e sui portali nazionali www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e www.spazioaste.it di breve annuncio, unitamente all'Avviso della vendita, alla presente Ordinanza ed alla relazione tecnico estimativa succitata, con l'oscuramento dei dati sensibili, entro lo stesso termine di cui al punto precedente, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- che il curatore fallimentare 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 Codice Civile 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 tramite comunicazione pec;

- che per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al Curatore Fallimentare, Dr.ssa Sabrina Costamagna, con studio in Savona, Via A. Bazzino 3/15 tel 019/8485599 mail s.costamagnastudio@gmail.com,

Savona, 16.9.24

Il Giudice Delegato
(Dr.ssa Paola Antonia Di Lorenzo)

Allegato A)

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA



1. le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili ai sensi dell'art. 571 del Codice di Procedura Civile, devono essere presentate, distintamente per ogni lotto di interesse, secondo una delle seguenti modalità:

A cartacea: entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita in busta chiusa. Sull'esterno della busta devono essere indicati esclusivamente il nome e cognome di colui che materialmente provvede al suo deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome e cognome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione - nè il numero o il nome della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

B telematica: entro le ore 24.00 del giorno precedente la data della vendita 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. 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" (nonchè sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). 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. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta;

2. l'offerta deve essere sottoscritta e recare l'indicazione di:

A. A.procedura fallimentare di riferimento;

B. B.nome e cognome o ragione sociale dell'offerente, al quale verrà intestato l'immobile (non sarà possibile trasferire la proprietà del bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), luogo e data di nascita, residenza o sede legale, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale del matrimonio (in ipotesi di acquisto da parte di persona fisica coniugata) e recapito telefonico.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; qualora più soggetti intendano rendersi acquirenti pro quota e desiderino partecipare con modalità telematica, potranno farlo tramite legale con procura espressa di tutti ovvero per il tramite dell'offerente sottoscrittore dell'offerta in forma digitale, a condizione, in quest'ultimo caso, che gli altri offerenti pro quota abbiano rilasciato procura notarile in suo favore con le modalità di cui al successivo punto 7);

C. C.datì identificativi del bene per il quale essa è proposta;

D. D.prezzo offerto, in ogni caso non inferiore, a pena di inefficacia, al valore dell'Offerta minima;

E. E.espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (ad esempio box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. In ipotesi di partecipazione con modalità telematica, si dovranno presentare tante offerte quanti sono i lotti oggetto di interesse e potrà essere versata una sola cauzione, quantificata con



riferimento al lotto di prezzo più elevato, il giustificativo del pagamento della quale dovrà essere accluso a ciascuna offerta;

4. all'offerta dovranno essere allegati: 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 15 giorni ovvero l'atto che giustifichi i poteri del legale rappresentante stesso, in caso di offerta presentata a nome di società; assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento N." seguito dal numero della procedura in caso di offerta cartacea ovvero copia del giustificativo del versamento del bonifico effettuato in caso di offerta telematica, in entrambi i casi per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico bancario dovrà essere versato sul conto le cui coordinate saranno indicate nell'Avviso della vendita. La cauzione si riterrà prestata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione".

Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

5. benchè irrevocabile, l'offerta non dà di per sé diritto all'acquisto e le offerte inferiori al Prezzo Base, seppure superiori o pari all'Offerta minima di cui all'art. 571 del Codice di Procedura Civile, sono soggette alla valutazione del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 572, comma. III, del CPC. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando 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 di quest'ultimo e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno invece formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale 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 Professionista Delegato; nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, gli offerenti telematici riceveranno, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui al punto 1), se è inferiore di oltre un quarto al Prezzo Base stabilito nell'ordinanza di delega o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di cui al precedente punto 4), in misura almeno pari al 10% del prezzo da lui proposto;

6. informazioni ed assistenza per la vendita in modalità telematica possono essere assunte presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Savona ovvero tramite il call-center al numero 848 780013;

7. nella vendita senza incanto è consentita la partecipazione a mezzo di terzo delegate con procura notarile, sia in caso di offerta cartacea che in caso di offerta telematica, ferma restando la possibilità di partecipazione tramite un legale, con procura espressa o per persona da nominare. In caso di offerta presentata in via telematica, la procura notarile dovrà essere allegata alla stessa.

Savona ,

Il Giudice Delegato
(Dr.ssa Paola Antonia Di Lorenzo)



