

# TRIBUNALE DI SAVONA

**Fallimento Domeniconi Fernanda - R.F. n. 22/04**

**Giudice Delegato Dott. Anna Ferretti**

**Curatore Fallimentare Dott. Stefano Pasquali**

\* \* \* \* \*

## **ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE**

\* \* \* \* \*

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza del curatore fallimentare;
- ritenuto che sussistano i presupposti per provvedere, nonostante il Comitato dei Creditori non abbia ancora espresso il parere consultivo richiesto;
- condivisa la preferenza espressa dal curatore per la messa in vendita degli immobili di proprietà di Domeniconi Fernanda in due lotti distinti;
- condivisa altresì la valutazione del curatore circa l'opportunità che al realizzo dei beni fallimentari *de quibus* si provveda secondo le forme previste dagli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile, in quanto compatibili;
- condivisa la considerazione 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;
- ritenuto, quindi, di dover procedere alla liquidazione dei beni secondo la modalità della vendita senza incanto;
- reputato di poter aderire alla valutazione del curatore secondo cui le risultanze della relazione tecnico estimativa resa dal perito Geom. Nadia Negro nell'ambito del giudizio di divisione n. 3900/2017 R.G. del Tribunale di Savona, datata 12 ottobre 2021, che sono attualmente adottate nell'esecuzione immobiliare n. 377/2010 R.G. ES., possono costituire un supporto idoneo anche per il processo di vendita in sede fallimentare;
- considerato che, come rilevato dal curatore, anche le risultanze catastali e dei pubblici registri possono essere desunte dagli atti della causa per divisione e da quelli dell'esecuzione immobiliare n. 377/2010 R.G. ES.;
- condivise le indicazioni espresse in istanza dal curatore in ordine alle modalità di determinazione del Prezzo Base e del valore dell'Offerta minima;



- ritenuto di aderire al proposito del curatore di prevedere due tentativi di vendita, ravvicinati nel tempo, il secondo dei quali da svolgersi in ipotesi di infruttuoso espletamento del primo, con abbattimento dell'entità del Prezzo Base nella misura di un quarto ed a condizioni e secondo modalità per il resto invariate;
- rilevato che nell'istanza medesima è stato assunto, in riferimento al disposto dell'art. 572, comma III, del Codice di Procedura Civile, che 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 dare luogo ad aggiudicazione qualora si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- rilevato che l'istanza del curatore contempla altresì che qualora risultino presentate più offerte efficaci si proceda in ogni caso a gara sulla base della più alta di esse, con rilanci minimi in aumento di entità predeterminata, e che i beni siano infine comunque aggiudicati all'offerente che abbia proposto il corrispettivo più elevato;
- 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. e ritenuto che nulla osti a che di tale facoltà si avvalga il Giudice Delegato del fallimento, laddove lo reputi opportuno;
- condivisa, in particolare, l'opportunità di avvalersi dello stesso professionista cui sono attualmente delegate le vendite nell'esecuzione immobiliare n. 377/2010 R.G.ES. del Tribunale di Savona, che concerne le altre unità immobiliari che compongono lo stabile di cui fanno parte i beni oggetto della presente ordinanza;

#### **P.Q.M.**

- vista la relazione tecnico estimativa redatta dalla Geom. Nadia Negro nell'ambito della causa n. 3900/2017 R.G. del Tribunale di Savona, datata 12 ottobre 2021;
- visti gli artt. 105, 107 e 108 della Legge Fallimentare in relazione agli artt. 570 e seguenti del Codice di Procedura Civile;
- visto, in particolare, l'art. 591 *bis* del Codice di Procedura Civile;

#### **ORDINA**

la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

#### LOTTO 1



In Comune di Cairo Montenotte (SV), nell'edificio al civico 16 di via Arpione, alloggio al piano primo composto da cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone, con cantina al piano interrato.

Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 46, Mappale 645, Subalterno 21, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 61, rendita catastale euro 255,65.

A principali confini:

- quanto all'alloggio: disimpegno comune, altra unità immobiliare su due lati, corte comune;
- quanto alla cantina: terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio condominiale, altra unità immobiliare;

Prezzo Base: euro 23.500,00

Offerta minima: euro 17.625,00, pari al Prezzo Base ridotto di un quarto

Rilancio minimo: euro 300,00

## LOTTO 2

In Comune di Cairo Montenotte (SV), nell'edificio al civico 16 di via Arpione, alloggio al piano primo composto da cucina, camera, bagno, disimpegno, balcone e ripostiglio esterno, con cantina al piano interrato.

Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 46, Mappale 645, Subalterno 22, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 69, rendita catastale euro 383,47.

A principali confini:

- quanto all'alloggio: corso Martiri della Libertà, altra unità immobiliare, corte comune;
- quanto alla cantina: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio condominiale.

Prezzo Base: euro 27.500,00

Offerta minima: euro 20.625,00, pari al Prezzo Base ridotto di un quarto

Rilancio minimo: euro 400,00

Per più precise indicazioni circa le caratteristiche degli immobili posti in vendita, anche di conformità edilizia, urbanistica e catastale, nonché in merito ai pesi ed ai vincoli su di essi gravanti, si rinvia alla su richiamata relazione tecnico estimativa a firma dalla Geom. N. Negro, depositata agli atti della procedura, che si intende 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 90 giorni dalla emanazione della presente ordinanza e che si svolga con le modalità della "vendita sincrona mista";

#### **DELEGA,**

a norma dell'art. 591 bis del Codice di Procedura Civile, 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, alla Dottoressa Maria Grazia Siccardò, con studio in Savona, piazza Sisto IV 1/1 (tel. 347.1775259);

#### **AUTORIZZA**



il Professionista Delegato 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;

#### **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 dare luogo ad aggiudicazione qualora si ritenga che non vi sia seria 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 i beni siano infine comunque aggiudicati 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 compenso del Professionista Delegato sia determinato, in ragione del valore di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 ed in conformità ai criteri applicativi adottati da questo Tribunale nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari, formalizzati con Comunicazione del 18 dicembre 2019;
- che sia posta a carico dell'aggiudicatario la quota di compenso relativa alle attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà (cosiddetta "Fase 3");
- che siano invece poste a carico della procedura fallimentare le quote di compenso relative alle attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita (cosiddetta "Fase 1") ed alle attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione (cosiddetta "Fase 2");



- che il saldo prezzo, gli oneri fiscali e le spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, ivi incluso il compenso spettante al Professionista Delegato ex art 179 *bis* disp. att. del Codice di Procedura Civile, 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 Professionista Delegato 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, ivi incluso il compenso spettante al Professionista Delegato ex art 179 *bis* disp. att. del Codice di Procedura Civile;
- che la proprietà dei beni 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 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 notizia della vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:
  - a) 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);

- b) inserimento sul sito internet del Tribunale di Savona ([www.tribunale.savona.giustizia.it](http://www.tribunale.savona.giustizia.it)) e sui portali nazionali [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.spazioaste.it](http://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 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 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;
  - che per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al Curatore Fallimentare, Dott. Stefano Pasquali, con studio in Savona, Piazza Mameli 2/6 (telefono 019.8891427 - email [spasquali@stlamanna.it](mailto:spasquali@stlamanna.it)).

Savona, 10.12.2024

Il Giudice Delegato

Dott. Anna Ferretti

]



**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:

➤ **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 - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

➤ **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](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"). 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. procedura fallimentare di riferimento;

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 minorenni, 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. dati identificativi del bene per il quale essa è proposta;

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

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)** benché 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 Codice di Procedura Civile.

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](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 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](http://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 call-center al numero 02 800 300 21, dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30, dal lunedì al venerdì, esclusi festivi;

**7)** nella vendita senza incanto è consentita la partecipazione a mezzo di terzo delegato 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, 10.12.2024

Il Giudice Delegato

Dott. Anna Ferretti

