



TRIBUNALE DI SAVONA

Sezione Civile

Ufficio Procedure Concorsuali

Fallimento

GEO GESTIONI IMMOBILIARI S.R.L.

(01/2012)

Giudice Delegato Dott.ssa Anna Ferretti

Ordinanza di Vendita Immobiliare

*

Il Giudice Delegato al fallimento, Dott.ssa Anna Ferretti,

- vista l'istanza del Curatore, datata 12 agosto 2024, di autorizzazione ad esperire tentativo di vendita senza incanto di alcuni beni immobili facenti parte dell'attivo della procedura, nello specifico facenti parte del complesso monumentale ex ospedale Santa Maria della Misericordia, sito in Albenga (SV), Piazza del Popolo;

- visto il terzo supplemento al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 23 novembre 2023, cui è seguita in data 29 novembre 2023 l'autorizzazione ad attuare i conseguenti atti conformi;

- precisato che il succitato terzo supplemento al programma di liquidazione espressamente autorizza il Curatore, previo accordo con gli altri due comproprietari del complesso monumentale ex ospedale di Albenga, ad esperire sino ad un massimo di quattro tentativi di vendita in forma unitaria dell'intero stabile comprendente la quota parte di comproprietà ricompresa nella massa attiva in capo al presente fallimento;



- rilevato che per tutti i beni oggetto della presente ordinanza risulta trascritta l'annotazione di revoca del decreto di sequestro preventivo nr. 2702/2011 r.g. g.i.p. emesso in data 26.10.2011, dal Giudice Dott. Emilio Fois nell'ambito del p.p. nr. 3609/2011/21 r.g.n.r. acceso presso la Procura della Repubblica di Savona;
- convenuta con il curatore l'opportunità di porre in vendita in un unico lotto i beni siti in Albenga, Piazza del Popolo e Piazza Trincheri, facenti parte del su richiamato complesso monumentale, già ospedale civico di Albenga;
- condivisa l'opportunità di procedere alla vendita degli immobili secondo le forme previste dagli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile, in quanto compatibili;
- condivisa la considerazione del curatore circa l'assenza del presupposto previsto dalla legge per scegliere la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 del Codice di Procedura Civile;
- condivisi i criteri esplicitati dal curatore nella propria istanza, circa la definizione del prezzo base, dell'importo minimo prestabilito per eventuali rilanci e della disapplicazione dello strumento della cosiddetta "*offerta minima*";
- ritenuto di aderire al proposito del curatore di prevedere la possibilità di esperire i quattro tentativi di vendita, dal secondo dei quali in avanti, da svolgersi in ipotesi di infruttuoso espletamento del precedente con abbattimento dell'entità del prezzo base nella misura massima del 10% rispetto a quello del tentativo antecedente, a condizioni e secondo modalità per il resto invariate;
- constatata l'opportunità, in caso di più offerte regolarmente presentate, di procedere ad una gara sulla base della più alta di esse, con rilanci in aumento non inferiori all'importo minimo predefinito, con aggiudicazione dell'immobile all'offerente che abbia proposto il corrispettivo maggiore;
- viste la perizia estimativa depositata agli atti della procedura, relativa agli immobili posti in vendita redatta dal consulente tecnico architetto Emmanuele Auxilia per l'intero stabile, elaborato depositato in data 06.12.2021;



- vista la certificazione notarile attestante le risultanze catastali e dei pubblici registri, ex art.1, Legge 03.08.1998, n. 302, depositata agli atti della procedura, redatta dal notaio Agostino Firpo di Savona;

- visti gli artt. 105, 107 e 108, L. F. in riferimento agli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile;

considerato

- che le vendite di beni immobili, ai sensi degli artt. 105 e 108 e L.F. possono essere delegate a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;

- che sussistono motivi di opportunità che consigliano di procedere alla vendita senza incanto;

- che, nel caso di specie, lo stabile posto in vendita è composto da tre porzioni facenti capo a altrettanti proprietari, per la precisione il Fallimento Geo Gestioni Immobiliari S.r.l., il Fallimento Geo Sviluppo Italia S.r.l. e la società in liquidazione volontaria Progetto Ponente S.r.l.;

- che ai fini dell'esperimento dei tentativi di asta, in quanto trattasi di vendita in modalità telematica, per questioni meramente tecniche non può che essere delegato un solo professionista in quanto non risulta applicabile lo strumento della delega in capo a più professionisti;

- considerato altresì che il Fallimento Geo Gestioni Immobiliari Srl, così come il Fallimento Geo Sviluppo Immobiliare Srl hanno visto approvati specifici supplementi ai rispettivi programmi di liquidazione in base ai quali è stata autorizzata la vendita dei propri beni immobili facenti parte del complesso monumentale, ex ospedale civico di Albenga, in forma di Lotto unitario, quale stabile da terra a cielo, per i prezzi base di asta indicati nella succitata perizia tecnico-estimativa, senza applicazione dell'offerta minima e riduzione del 10% del prezzo per la successiva asta in caso di tentativo risultato infruttuoso;

- considerato, infine, che anche il liquidatore della società Progetto Ponente S.r.l., in liquidazione volontaria, quale terzo ed ultimo proprietario di una quota parte dello stabile in questione ha formalmente espresso il proprio assenso alla vendita in forma unitaria di Lotto unico dell'intero fabbricato, da terra a cielo;

delega



al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. il dott. Silvio Auxilia, nella sua qualità di liquidatore della società Progetto Ponente S.r.l.;

dispone

che la vendita sia attuata esclusivamente senza incanto ed 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, mediante le modalità della vendita telematica sincrona mista;

pertanto,

ordina

procedersi alla vendita dei beni immobili di proprietà del Fallimento Geo Gestioni Immobiliari S.r.l. di cui alla perizia redatta dall'architetto Emmanuele Auxilia, depositata in data 06.12.2021, di seguito analiticamente dettagliati.

In Comune di Albenga, beni immobili facenti parte del complesso edilizio destinato a struttura ospedaliera ora dismessa:

A. Immobile commerciale posto al p.t., distinto ai civici 23 di Piazza del Popolo e 33 di Piazza Trincheri, composto da un locale principale con retrostante piccolo locale di servizio wc, dotato di due vetrine prospettanti su Piazza del Popolo e due vetrine di cui una con accesso prospettanti sul volto carrabile posto a collegamento tra Piazza del Popolo e Piazza Trincheri, il tutto identificato al NCEU del comune di Albenga, sez. ALB, foglio 19, mappale 188, subalterno 12, categoria C/1, classe 4, consistenza 60 mq., rendita euro 1.205,41;

stato di possesso: locato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, avente scadenza contrattuale al 3 luglio 2029, canone annuo 2024, comprensivo di rivalutazione Istat come da previsto da contratto, pari ad euro 10.407,72 oltre Iva;

B. Porzione di fabbricato posto al piano terreno e al primo ammezzato (ex farmacia), ai civici 19, 20, 21 e 22 di Piazza del Popolo da una parte, oltre che ai civici 9, 10 e 34 di Piazza Trincheri dall'altra;



composto al piano terreno da due grandi ambienti voltati, sviluppati su doppia altezza, due ambienti suddivisi in locali minori, dotati di soppalco, atrio di ingresso e scala di collegamento ai piani superiori della struttura con adiacenti locali di servizio e grande vano tecnico, già adibito a monta lettighe della struttura ospedaliera; al piano primo ammezzato da un primo grande ambiente voltato e da un secondo ambiente a questo adiacente suddiviso in due locali minori; il tutto pari ad una superficie lorda complessiva di circa 515 mq., di cui circa 42 mq. destinati ad atrio di ingresso e vano scala monumentale da mantenersi in comune con gli ambienti superiori, così identificato al NCEU del comune di Albenga, sez. ALB, foglio 19, mappale 232, subalterno 8 – Piazza del Popolo snc, Piazza Domenico Trincheri snc, P.T. - in corso di definizione (i locali del piano terreno) e subalterno 10 – Piazza del Popolo snc, Piazza Domenico Trincheri snc, P1 – in corso di definizione (i locali del piano ammezzato);

Stato di possesso: libero;

C. Porzione di fabbricato posto al piano terreno corrispondente a parte del complesso conventuale di San Crispino, frontistante Piazza del Popolo per un terzo dell'intero corpo di fabbrica, superficie lorda complessiva pari a circa 315 mq., individuata ai civici 16A, 16, 17, 17A e 18 di Piazza del Popolo e civico 86 di via Roma, identificato al NCEU del comune di Albenga, sez. ALB, foglio 19, mappale 300, subalterno 15 – Piazza del Popolo snc, piano terreno;

Stato di possesso: libero;

D. Porzione di fabbricato posizionato su piano terreno, piano primo e piano secondo, parte del complesso conventuale di San Calogero prospettante su Piazza Trincheri, posto sopra i locali commerciali di cui alla lettera A., superficie lorda complessiva pari a circa 444 mq., individuato al civico 8 di Piazza Trincheri, identificato al NCEU del comune di Albenga, sez. ALB, foglio 19, mappale 188, subalterno 13, Piazza Trincheri snc, PT, 1, 2, 3;

Stato di possesso: libero.

Prezzo base unico complessivo: € 1.035.000,00 (unmillionetrentacinquemila / 00),
(pari al valore complessivo di perizia)



Prezzo minimo: € ESCLUSA APPLICAZIONE OFFERTA MINIMA,

Rilancio minimo: € 10.000,00 (diecimila / 00).

*

Per indicazioni maggiormente dettagliate in merito alle caratteristiche dei beni immobili posti in vendita (conformità edilizia, urbanistica, catastale, adempimenti da porre in essere a carico dell'aggiudicatario), oltre che circa i pesi e i vincoli gravanti sugli stessi, si rimanda all'elaborato tecnico estimativo citato, depositato agli atti della procedura, che qui si intende integralmente richiamato in tutte le sue parti e al certificato redatto a firma del notaio Agostino Firpo del distretto di Savona;

dà atto

che gli immobili costituenti il Lotto Unico, nessuno escluso, sono posti in vendita:

- 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, da cancellarsi con imposte e tasse a carico della procedura;
- liberi da persone e cose, ad eccezione del bene immobile censito al NCEU del comune di Albenga, sez. ALB, foglio 19, mappale 188, subalterno 12, categoria C/1, classe 4, in quanto oggetto di locazione;
- con gli oneri fiscali e le spese relative alla vendita ed al trasferimento della proprietà a pieno carico dell'aggiudicatario;
- senza prestazione della garanzia per vizi o mancanza di qualità, in quanto l'eventuale 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 meramente esemplificativo e non esaustivo, 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 succitate condizioni di vendita;

stabilisce

che la vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- 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, 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 provveda alla notifica della presente ordinanza ai creditori ipotecari iscritti presso il domicilio eletto, come indicato nella nota d'iscrizione, o designato nella domanda d'ammissione al passivo fallimentare, almeno dieci 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 professionista delegato alla vendita, dott. Silvio Auxilia, con studio in Savona, Via dei Vegerio 6/7 (tel. 019/821847, email: info@studioauxilia.it);

dispone

- 1) che la presentazione delle offerte, il versamento della cauzione e lo svolgimento della gara tra gli offerenti avvengano secondo quanto previsto nella presente ordinanza;



- 2) che la vendita si svolga presso il Tribunale di Savona, Sala Aste, adiacente l'accesso pedonale al Tribunale, il giorno e l'ora indicate nell'avviso di vendita;
- 3) che, ove risulti presentata un'unica offerta a prezzo pari o superiore al prezzo base, la stessa sia senz'altro accolta;
- 4) che in caso di pluralità di offerte efficaci si proceda ad una gara tra gli offerenti, secondo modalità al momento determinate e sulla base dell'offerta più alta di esse, con rilanci minimi in aumento dell'entità succitata e che il Lotto sia, quindi, aggiudicato all'offerente che abbia proposto il corrispettivo più elevato;
- 5) che la cauzione prestata dagli offerenti non aggiudicatari sia restituita al termine della gara o sia riaccreditata nel caso sia stata versata a mezzo di bonifico bancario;
- 6) che l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, le imposte e le spese relative alla vendita e al trasferimento della proprietà, dedotto quanto già versato a titolo di cauzione, entro novanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare a mani del professionista delegato alla vendita o a mezzo bonifico bancario a credito del conto corrente indicato nell'avviso di vendita, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di perdita della cauzione e di obbligo al pagamento dell'eventuale differenza di cui all'art. 587, secondo comma, c.p.c.;
- 7) Che sarà compito del professionista delegato alla vendita comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo, degli oneri e delle spese predetti, nonché le coordinate del conto corrente bancario;
- 8) 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;
- 9) che la proprietà del lotto ed i correlati oneri siano a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;

precisa



che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari;

che per tutto quanto non espressamente previsto siano applicate le vigenti norme di legge;

dispone

che nel caso in cui la vendita non avesse luogo per mancanza di offerte il professionista delegato alla vendita dia luogo ad un nuovo tentativo di vendita senza incanto, sino ad un massimo di quattro tentativi, con possibilità di abbattimento del prezzo base in misura massima del 10%, immutate tutte le altre condizioni e modalità di vendita;

che il nuovo tentativo di vendita abbia luogo entro novanta giorni dall'infruttuoso esaurimento del precedente esperimento.

Savona, li 17.08.2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Anna FERRETTI

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 secondo una delle seguenti modalità:

a) Modalità cartacea:

Il deposito dell'Offerta deve avvenire inderogabilmente entro le ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta presso lo studio del professionista delegato alla vendita. La busta contenente l'offerta deve essere consegnata chiusa e sull'esterno della stessa devono essere indicati esclusivamente i seguenti tre dati: 1) il nome e il cognome di colui che materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa



dall'offerente, 2) il nome e il cognome del professionista delegato alla vendita e 3) la data stabilita per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione (numero o nome della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

b) **Modalità telematica:**

La presentazione dell'offerta deve avvenire entro le ore 24,00 del giorno precedente la data dell'asta 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 (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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 sarà 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.
- c) Dati identificativi del bene per il quale essa è proposta.
- d) **Prezzo offerto:**
 - Il prezzo offerto non potrà, in ogni caso, essere **INFERIORE AL PREZZO BASE**, a pena di inefficacia dell'offerta, in quanto **È ESPRESSAMENTE ESCLUSA L'APPLICAZIONE DELL'OFFERTA MINIMA**.
- e) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.



3) All'offerta dovranno essere allegati: fotocopia del documento di identità e del codice fiscale 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 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 corrente intestato alla Procedura 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 ultimo stabilito 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. Onde evitare la dichiarazione di nullità dell'offerta dovuta al mancato accredito della cauzione sul conto della procedura entro il termine fissato, si consiglia di effettuare il bonifico della cauzione con largo anticipo rispetto al termine fissato, anche in considerazione dei giorni per la "regolazione / regolamento dell'operazione" che i vari istituti di credito possono autonomamente applicare.

4) Benché irrevocabile, l'offerta non dà di per sé diritto all'acquisto e l'offerente di cui alla modalità cartacea è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale (cartacea) partecipano comparando innanzi al professionista delegato alla vendita nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza dei due Curatori e del professionista delegato alla vendita; 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 alla vendita; 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 all'offerta minima prevista nell'ordinanza di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di cui al precedente punto **3)**, in misura almeno pari al 10% del prezzo da lui proposto.

5) Per ricevere assistenza in merito alla partecipazione alle procedure di vendita con modalità telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo 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. Inoltre, presso il Tribunale di Savona, terzo piano, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, è attivo uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ottenere:

- 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.

6) Nella vendita senza incanto non è consentita la partecipazione alle operazioni di vendita a mezzo di mandatario, seppure munito di procura speciale (l'art. 571, comma I, del Codice di Procedura Civile dispone, infatti, che le offerte di acquisto possono essere effettuate personalmente o a mezzo di procuratore legale, richiamando solo il comma III dell'art 579 e non già il comma II, che prevede, per il solo incanto, che la offerta possa essere avanzata anche a mezzo di mandatario).

