



Tribunale Ordinario di Savona
Sezione Fallimentare Ufficio di Savona

Fallimento GEO SVILUPPO IMMOBILIARE ITALIA S.R.L. – n. 34/2011 R.F.

Giudice Delegato Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

Curatore Fallimentare Dott. Alberto Marchese

* * * * *

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

* * * * *

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza del curatore fallimentare per la richiesta 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 supplemento al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori, cui è seguita in data 1 febbraio 2024 l'autorizzazione ad attuare i conseguenti atti conformi;
- precisato che il suddetto 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 la valutazione del curatore circa l'opportunità che al realizzo dei beni fallimentari *de quibus* si provveda secondo le modalità previste dalle disposizioni degli 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;
- 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 25% 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, datato in data 05.11.2021;
- 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;
- 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;
- 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 Sviluppo Immobiliare S.r.l., così come il Fallimento Geo Gestioni Immobiliari S.r.l. 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 nella misura massima del 25% 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 Sviluppo Immobiliare Italia S.r.l. di cui alla perizia redatta dall'architetto Emmanuele Auxilia, in data 05.11.2021, di seguito analiticamente dettagliati.

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

a) fabbricato semi indipendente sviluppato da terra a tetto su quattro piani fuori terra oltre seminterrato e piano attico, con due porzioni di terreno adibite a corte.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 4.042 mq. di cui circa 340 di aree esterne pertinenziali e risulta così identificato: N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB:

Foglio 19 mappale 318 sub. 1 – Vico S. Eulalia snc, Piano S1 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 318 sub. 2 – Piazza del Popolo snc; Vico Lamberti Snc, Piano S1-T - 1-2 - 3-4 – cat. F04 – in corso di definizione; giusta Denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702.

A confini nel complesso: muri perimetrali su via Trento, mappale 297, muri perimetrali su vico Sant'Eulalia e via Lamberti, porzioni immobiliari identificate con i mappali 317 e 300, muri perimetrali su piazza del Popolo.

I locali, da tempo in completo stato di abbandono, sono liberi da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

b) Porzioni del complesso monumentale del convento di San Crispino (corpo 2) sviluppate su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 2.690 circa e risulta così individuato: al piano terreno: porzione posta sul retro del fabbricato, prospettante su Piazza Trincheri e Via Lamberti e confinante con porzioni descritte al capo A.4 della perizia agli atti.

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB:

Foglio 19 mappale 317 sub 2 – vico Lamberti snc, Piano T – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 14 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piani T-1-2-3-4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 16 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piani T – cat. F04 – in corso di definizione; giusta denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702.

A confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 318 sub. 2, muri perimetrali su via Lamberti, muri perimetrali su piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 300 sub. 12, 13, 15 e 23.

Al piano primo: porzione corrispondente all'intero sviluppo del fabbricato prospettante da una

parte su Piazza del Popolo e dalla parte opposta su Piazza Trincheri e Via Lamberti.

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB:

Foglio 19 mappale 317 sub 3 – vico Lamberti snc, Piano 1 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 14 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piani T-1-2-3-4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 17 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 1 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 18 – Piazza del Popolo snc, Piano 1 – cat. F04 – in corso di definizione; giusta denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702.

A confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 318 sub. 2, muri perimetrali su via Lamberti, muri perimetrali su piazza Trincheri, muri perimetrali sul volto – passaggio coperto posto tra piazza Trincheri e piazza del Popolo, muri perimetrali su piazza del Popolo e muri perimetrali su corte pertinenziale mappale 318 sub. 2.

Al piano secondo: piccola porzione interna adibita a risalita, identificata al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB Foglio 19 mappale 300 sub. 14 già descritta ai punti precedenti.

Al piano terzo: piccola porzione interna adibita a risalita, identificata al N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB Foglio 19 mappale 300 sub. 14 già descritta ai punti precedenti.

Al piano quarto: porzione corrispondente all'intero sviluppo del fabbricato prospettante da una parte su Piazza del Popolo e dalla parte opposta su Piazza Trincheri e Via Lamberti:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB:

Foglio 19 mappale 317 sub 5 – vico Lamberti snc, Piano 4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 21 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 22 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 4 – cat. F04 – in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 300 sub 24 – Piazza Domenico Trincheri snc, Piano 4 – cat. F04 – in corso di definizione;

giusta denuncia di variazione del 10 novembre 2009, prot. n. SV-0205702.

A confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 318 sub. 2, muri perimetrali su via Lamberti, muri perimetrali su piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 232 sub. 12, muri perimetrali su piazza del Popolo e muri perimetrali su corte pertinenziale mappale 318 sub. 2.

I locali, da tempo in completo stato di abbandono, sono liberi da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

c) Porzioni del complesso monumentale del convento di San Calogero (corpo 3) sviluppate ai piani secondo, terzo e quarto a sottotetto.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 855 circa e risulta così individuato:

ai piani secondo e terzo: porzione corrispondente all'intero sviluppo del fabbricato prospettante da una parte su Piazza del Popolo e dalla parte opposta su Piazza Trincheri:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB.

Foglio 19 mappale 232 sub 9, Piazza del Popolo scn, Piazza Domenico Trincheri snc, Piani 2-3 – cat. F04 – in corso di definizione;

per la porzione al piano secondo, a confini: volto – passaggio coperto tra Piazza Trincheri e Piazza del Popolo, muri perimetrali su Piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 188 sub. 13, muri perimetrali su Piazza del Popolo;

per la porzione al piano terzo, a confini: porzioni immobiliari identificate con il mappale 300 sub. 20, muri perimetrali su Piazza Trincheri, porzioni immobiliari identificate con il mappale 188 sub. 13, muri perimetrali su Piazza del Popolo;

al piano quarto: porzioni corrispondenti alle intercapedini a sottotetto per l'intero sviluppo del fabbricato, non costituenti superfici utili sotto il profilo urbanistico né computabili dal punto di

vista commerciale:

N.C.E.U. del comune di Albenga – sez. ALB:

Foglio 19 mappale 232 sub 11, Piazza Domenico Trincheri snc – Piano 4 – cat. F04 in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 232 sub 12, Piazza Domenico Trincheri snc – Piano 4 – cat. F04 in corso di definizione;

Foglio 19 mappale 188 sub 11, Piazza Domenico Trincheri snc – Piano 4 – cat. F04 in corso di definizione.

A confini nel complesso: porzioni immobiliari identificate con il mappale 300 sub. 24, muri perimetrali su Piazza Trincheri, muri perimetrali su mappale 187 e Piazza del Popolo.

I locali, da tempo in completo stato di abbandono, sono liberi da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

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 predisposto dall'Architetto Emmanuele Auxilia, depositato agli atti della procedura, che qui si intende integralmente richiamato in tutte le sue parti nonché al certificato notarile redatto a firma del notaio Agostino Firpo del distretto di Savona;

DA' ATTO

che 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. 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.

Prezzo base: euro 4.225.000,00 (quattro milioni duecento venticinque mila/00)

Offerta minima: ESCLUSA APPLICAZIONE OFFERTA MINIMA,

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilanci minimi in aumento: euro 10.000,00 (diecimila/00)

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 sub A), facente parte integrante della stessa;

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

- 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 25%, 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.

STABILISCE

- che la 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 30 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.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;
- 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).

Savona, li 19.9.2024

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo