

TRIBUNALE DI SAVONA



SEZIONE CIVILE

Ufficio Procedure Concorsuali

Fallimento

THREE STARS S.R.L.

(55/2016)

Giudice Delegato Dott. Davide Atzeni

Ordinanza di Vendita Immobiliare

Il Giudice Delegato al fallimento, Dott. Davide Atzeni,

- vista l'istanza del Curatore datata 24 febbraio 2026 di autorizzazione ad esperire tentativo di vendita senza incanto di beni immobili, siti nel comune di Pietra Ligure (SV), facenti parte dell'attivo della procedura;
- visto il supplemento al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 25 gennaio 2022;
- dato atto dell'autorizzazione a attuare gli atti conformi al supplemento del programma di liquidazione espressa, in data 27 gennaio 2022, dall'allora Giudice Delegato;
- rilevato che per tutti i beni oggetto della presente ordinanza risulta trascritta a Finale Ligure in data 29.11.2016 ai nn. 9740 / 12912 la sentenza dichiarativa di fallimento in favore della massa dei creditori del Fallimento THREE STARS S.r.l.;



- condivisa l'opportunità di procedere alla vendita degli immobili, in forma di lotto unico, 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, pari al valore di mercato ridotto forfettariamente del quindici per cento così come espresso in perizia, arrotondato alle migliaia superiori di euro, dell'offerta minima pari al prezzo base e dell'importo minimo prestabilito per eventuali rilanci;
- ritenuto di aderire al proposito del curatore, coerente con l'autorizzato supplemento al programma di liquidazione, di prevedere la possibilità di esperire due tentativi di vendita il secondo dei quali da svolgersi, entro novanta giorni, in ipotesi di infruttuoso espletamento del primo, senza abbattimento del Prezzo Base ed a condizioni e secondo modalità per il resto invariate;
- constatata l'opportunità, ai sensi del disposto di cui all'art. 572, 3° c., c.p.c., di prevedere, qualora vi fosse un unico partecipante, offerente un prezzo inferiore al quello base, ma uguale o superiore all'offerta minima, la possibilità di non dare luogo all'aggiudicazione, ove ravvisata la realistica possibilità di ottenere un prezzo più elevato di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- 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;

- vista la perizia estimativa datata 26 novembre 2025, depositata agli atti della procedura, relativa agli immobili posti in vendita redatta dall'architetto Emmanuele Auxilia, con studio in Savona, Via Dei Vegerio 6/7, quale consulente tecnico della procedura;

- vista la certificazione notarile datata 7 agosto 2025, redatta dal notaio Agostino Firpo, con studio in Savona, Piazza G. Mameli 6/4, ai sensi dell'art. 1 della Legge 03.08.1998, n. 302, attestante le risultanze catastali e dei pubblici registri, inerente tutti gli immobili da porsi in vendita;

- 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;

delega

al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. lo stesso Curatore;

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, per il 100% del diritto della piena proprietà, dei beni immobili siti nel comune di Pietra Ligure, Località Lavareni, Via San Francesco d'Assisi di cui al lotto qui di seguito dettagliatamente descritto:

Lotto UNO

A) Porzione di villetta bifamiliare composta da appartamento su tre livelli con circostante corte giardino, oltre a due distinte porzioni di terreno adiacenti, superficie commerciale 132,47 mq., accessori superficie commerciale 11,59 mq.; bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Pietra Ligure, al foglio 1, particella 443, sub. 2, scheda allegata alla dichiarazione prot. n. SV0030715 del 14.03.2006, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8, rendita euro 1.570,03, indirizzo catastale: Via San Francesco d'Assisi, piano: S1 - T - 1;

B) Terreno agricolo, composto da appezzamento circostante il fabbricato di cui al punto A), censito al Catasto Terreni del comune di Pietra Ligure, al foglio 1, particella 442, qualità Uliveto, classe 2, superficie 795 mq., reddito agrario euro 2,26, reddito dominicale euro 3,28;

Prezzo base: € 216.000,00 (duecentosedicimila / 00),

Prezzo minimo: € 216.000,00 (duecentosedicimila / 00),

Rilancio minimo: € 4.000,00 (quattromila / 00).



*

Per indicazioni maggiormente dettagliate in merito alle caratteristiche dei beni immobili posti in vendita (conformità edilizia, urbanistica, catastale, adempimenti da attuare a carico dell'aggiudicatario), oltre ai pesi ed ai vincoli gravanti sugli stessi, si rimanda all'elaborato tecnico estimativo succitato depositato agli atti della procedura, che qui si intende integralmente richiamato in tutte le sue parti;

dà atto

che tutti gli immobili di cui al Lotto Uno 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;
- 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 trenta 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 curatore fallimentare, dott. Maurizio Ferro, con studio in Savona, Piazza Goffredo Mameli n. 4/2, (tel. 019/837602, email: ferro@studiomaurizioferro.com);



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 e secondo quanto espressamente esplicitato nel documento accluso denominato **Allegato A)**;
- 2) che la vendita si svolga presso il Tribunale di Savona, nell'Aula dedicata alle aste, posta al piano terreno, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
- 3) che, ove risulti presentata un'unica offerta a prezzo pari o superiore al pezzo base, la stessa sia senz'altro accolta;
- 4) che in caso di pluralità di offerte efficaci si proceda, in ogni caso, ad una gara tra gli offerenti presenti, 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 bene 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 fosse 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 sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare NT intestato a "Fallimento Three Stars S.r.l. 55/16" a mani del curatore fallimentare o a mezzo bonifico bancario a credito del conto corrente intestato alla Procedura fallimentare, 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 curatore comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo, degli oneri e delle spese predetti, nonché le coordinate del conto corrente bancario intestato al Fallimento, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mezzo posta elettronica certificata, ove indicata;
- 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 bene 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 curatore dia luogo a nuovo tentativo di vendita senza incanto con lo stesso prezzo base d'asta, mantenendo immutate tutte le altre condizioni e modalità di vendita;

che il secondo tentativo di vendita abbia luogo entro novanta giorni dall'infruttuoso esaurimento del primo esperimento;



autorizza

il Curatore al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP), nella misura di euro 100,00 (cento/00) dovuto per il lotto posta in vendita.

Savona, li 3.3.2026

Il Giudice Delegato
Dott. Davide Atzeni

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 Curatore all'indirizzo Savona, Piazza Mameli n. 4/2, scala destra, secondo piano. La busta contenete 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 Curatore in quanto 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 minorenni, 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, in ogni caso non inferiore, a pena di inefficacia, al valore 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 intestato a "Fallimento Three Stars S.r.l. 55/16" 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 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 Curatore ai sensi dell'art. 572, 3° comma, del Codice di Procedura Civile.

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 Curatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Curatore; 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 Curatore; 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).

7) L'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585 c.p.c. secondo il quale: *“ . . . 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 . . . ”.*

