

**DOTT.SSA ELISA RAVERA**  
20122 MILANO – VIA DURINI 727  
17100 SAVONA – VIA PALEOCAPA 19/3  
TEL. 0280581197 - FAX 0280581196  
E-MAIL [RAVERA@ABRPARTNERS.EU](mailto:RAVERA@ABRPARTNERS.EU)

**TRIBUNALE DI SAVONA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**RF. 16/2016**  
**Dott.ssa A. Ferretti**

**FALLIMENTO IL [REDACTED] L. & C. SNC E DEI SOCI**

**[REDACTED] E [REDACTED]**

**ISTANZA PER LA PROSECUZIONE VENDITA DI BENI IMMOBILI  
O EVENTUALI ALTRE INIZIATIVE**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

La sottoscritta Dott.ssa Elisa Ravera, Curatore del fallimento suindicato,

**premessi che**

- Che risultano acquisiti all'attivo fallimentare (massa [REDACTED]) una casa con terreno pertinenziale e terreni liberi circostanti, siti nel comune di Castelletto Uzzone (Sv), che su suggerimento del perito, per ragioni di economia per la procedura e maggiore probabilità di vendita, vengono venduti quale lotto UNICO (tenuto conto della posizione e dell'esiguo valore dei terreni), originariamente valutati dal perito come segue:

Lotto	Tipologia Cespiti	Ubicazioni	Fg.	Map.	Stima
1	Villa indipendente con annesso terreno pertinenziale	Castelletto Uzzone – Regione San Michele 3	14	146	€ 102.886,44
1	Terreni	Castelletto Uzzone – Regione San Michele	14-15	116-117-118- 119-121-122- 294	€ 3.894,20
	<b>TOTALE</b>				<b>106.780,64</b>

- Che per tali beni (unico lotto) si è proceduto ad effettuare diversi tentativi



**TRIBUNALE CIVILE DI SAVONA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO

N.R. 16/2016

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PAOLA ANTONIA DI LORENZO

**ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il Giudice Delegato

- Letta l'istanza del curatore e visto il programma di liquidazione
- ritenuta la mancata ricorrenza del presupposto per legge previsto per optare per la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c.;
- ritenuto che in ordine alla liquidazione dell'unità immobiliare appresa all'attivo fallimentare è previsto l'espletamento della vendita con le modalità senza incanto ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c.;
- vista la relazione tecnico estimativa a firma del Geom. Pierangelo Parente del settembre 2017, agli atti della procedura;
- vista la certificazione redatta in data 07/05/2019, ai sensi dell'art. 1 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, dal notaio Guido Oliva con studio in Savona, attestanti le risultanze catastali e dei pubblici registri, anch'essa depositata in atti;
- visto l'art. 104 ter comma VII del R.D. n. 267/1942 e visti gli artt. 107 e 108 del R.D. n. 267/1942 in relazione agli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

**CONSIDERATO**

- che nell'ambito della disciplina delle vendite immobiliari del c.p.c. 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 sussistono motivi di opportunità che consigliano di procedere alla vendita senza incanto

**ORDINA**

Di procedersi alla **vendita senza incanto** alle condizioni riportate nella presente ordinanza dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

in **Comune di Castelletto Uzzone (CN) Regione San Michele n.3:**



- A)** piena proprietà per la quota 1/1 di casa di civile abitazione indipendente su tre piani (due fuori ed uno interrato) di superficie catastale mq 170 escluse aree scoperte di mq 151, con annessa corte urbana, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelletto Uzzone (Cn) al Fg. 14 Part. 146 Cat. A/3 Cl. 1 Vani 5,5 rendita 79,53; il sedime del fabbricato e la corte risultano censiti nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 14 Mapp. 146 Ente urbano, mq 512;
- B)** piena proprietà per la quota 1/1 di n. 7 terreni limitrofi all'immobile di cui al punto A) di varia natura (prato, bosco ceduo, incolt prod, semitativo, seminativo arboreo, pascolo). Superficie catastale circa mq 9.700, censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelletto Uzzone (Cn) al Fg. 14, mappali 116-117-118-119-121-122 e al Fg. 15 mappale 294.

**Prezzo base (ribassato) Euro 50.000,00;**

**Offerta minima Euro 37.500,00;**

**Rilancio minimo in aumento Euro 1.000,00.**

Per tutto quanto attiene alla descrizione e caratteristiche dei beni immobili posti in vendita e la loro situazione urbanistica, catastale e di regolarità edilizia urbanista e catastale ed eventuali adempimenti da porre in essere a carico dell'aggiudicatario, nonché in merito ai pesi ed ai vincoli su di essi gravanti, si rinvia alla relazione redatta dal Geom. Pierangelo Parente del settembre 2017 depositata agli atti della procedura, che si intende qui integralmente richiamata.

#### **DA' ATTO**

Che gli immobili vengono venduti:

- per l'intero, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- a corpo e non a misura, (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo);
- 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. 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. Il prezzo fissato tiene 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 c.p.c., entro 120 giorni dalla emanazione della presente ordinanza e che si svolga nella modalità della "vendita telematica sincrona mista"

#### **DELEGA**

La fissazione della data della vendita, la redazione dell'avviso di vendita ex art. 570 c.p.c. (con indicazione tra l'altro dell'ora, del luogo di svolgimento della vendita, del codice Iban del rapporto bancario della procedura), lo svolgimento delle operazioni di vendita, la predisposizione della bozza di 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 art. 589 e 590 del c.p.c., allo stesso curatore, dott.ssa Elisa Ravera con Studio in Milano e Savona, Via Paleocapa 19/3

#### **AUTORIZZA**

il Professionista delegato al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, nella misura di euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita;

#### **DISPONE**

- che la vendita abbia luogo, presso il Tribunale di Savona, Piano I Aula Vendite, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
- che la presentazione delle offerte, il versamento della cauzione e lo svolgimento della gara tra gli offerenti avvengano secondo 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 c.p.c., 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;
- 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 dell'offerta più alta, con rilanci minimi in



aumento non inferiori all'importo minimo predefinito, e che il bene infine sia 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 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 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo 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 posta elettronica certificata, ove indicata;
- che il decreto di trasferimento sia emesso solo dopo l'avvenuto integrale versamento 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, c.p.c.;
- che il professionista 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 e mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231;

#### **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**

- 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 lo stesso prezzo base d'asta e 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 c.p.c., entro 90 giorni dall'infruttuoso esaurimento del primo;

### STABILISCE

che la vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero Della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" di idoneo annuncio unitamente all'avviso di vendita, alla presente ordinanza ed alla relazione tecnico estimativa con oscuramento dei dati sensibili, almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- inserimento sui portali nazionali [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) di breve annuncio, unitamente all'avviso di vendita, alla presente ordinanza ed alla relazione tecnico estimativa con 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 iscritti, agli altri creditori muniti di privilegio speciale sugli immobili, presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione ovvero designato nella domanda di ammissione al passivo fallimentare ed ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis c.c., almeno 10 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte, tramite comunicazione PEC;
- che per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al curatore dott.ssa Elisa Ravera, ai recapiti che verranno indicati in avviso di vendita.

Savona, 1.10.2025

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

