

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 primo giugno 2026, di autorizzazione ad esperire sino ad un massimo di tre tentativi di vendita senza incanto, in forma di Lotto Unico, dei due reliquati urbani ubicati nel comune di Alassio (SV), Corso Europa snc, facenti parte dell'attivo della procedura;
- visto il supplemento al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 14.03.2019;
- preso atto dell'autorizzazione ad attuare gli atti conformi al supplemento del programma di liquidazione espressa in data 15.03.2019 dall'allora Giudice Delegato, Dott. Stefano Poggio;
- rilevato che i beni oggetto risultano liberi dal decreto di sequestro preventivo avente ad oggetto l'intero patrimonio immobiliare di proprietà della società Geo Gestioni Immobiliari S.r.l., contraddistinto con il 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 il complesso dei beni immobiliari siti nel comune di Alassio, all'indirizzo Corso Europa snc;

- 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, del valore dell'offerta minima, nel caso di specie da applicarsi in misura pari al prezzo base stesso, nonché dell'importo minimo prestabilito per eventuali rilanci;
- ritenuto di aderire al proposito del curatore di prevedere la possibilità di esperire sino ad un massimo di quattro tentativi di vendita, da tenersi ciascuno entro centoventi giorni dal precedente qualora rivelatosi infruttuoso, con un abbattimento del prezzo base nella misura massima del 25% ed a condizioni e secondo modalità per il resto invariate;
- constatata la necessità di prevedere, qualora vi fosse un unico partecipante, offerente un prezzo inferiore a quello base e quindi, nel caso di specie, anche all'offerta minima, l'impossibilità di dare luogo all'aggiudicazione;
- 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 del lotto unico all'offerente che abbia proposto il corrispettivo maggiore;
- vista la perizia estimativa redatta dal consulente tecnico, ingegnere Gregorio Rossello, depositata agli atti della procedura in data 8 agosto 2019 relativa agli immobili posti 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 120 giorni dalla emanazione della presente ordinanza, mediante le modalità della vendita telematica sincrona mista;

pertanto,

ordina

procedersi alla vendita dei beni immobili di cui ai Lotti sotto elencati:

Lotto UNICO

Nel comune di Alassio (SV), Corso Europa snc, quota del 100/100 della piena proprietà di due **reliquati urbani**, superficie commerciale complessiva 18,00 mq., posti in corso Europa dinnanzi al civico n. 62 del condominio "la Nicoletta", censiti al catasto fabbricati al foglio 28, part. 574, sub. 4, cat. C/6, cl. 1, 9 mq., rendita euro 32,07 e al foglio 28, part. 574, sub. 5, cat. C/6, cl. 1, 9 mq., rendita euro 32,07.

Possibilità di effettivo utilizzo

Gli immobili oggetto di vendita sono ubicati all'interno dell'area esterna recintata del condominio "la Nicoletta"; entrambi sono accessibili solo pedonalmente o, meno agevolmente, con piccola bicicletta / ciclomotore; l'accesso lato mare (corso Europa) ha una larghezza di circa 90 cm. ed è fruibile sino all'intero sub. 4 mentre, lato monte (via Aurelia), l'accesso ha una larghezza fruibile di circa 40 / 50 cm.

Giudizi di conformità espressi in perizia (paragrafo 8)

In merito alla **conformità edilizia** il perito ha rilevato la seguente difformità: cambio di destinazione d'uso a parcheggi richiesto e non concesso; difformità regolarizzabile mediante rinuncia, per la parte di competenza, alla pratica SCIA n° 381/2011 già sospesa d'ufficio con nota del 08.08.20211, prot. 16558.

In sintesi la destinazione d'uso consentita, cui si deve far riferimento per la regolarizzazione, è quella di cui alla licenza edilizia 2163/3147.

Per quanto concerne la **conformità catastale** il perito ha rilevato le seguenti difformità: immobili ad oggi accatastati categoria C/6; difformità regolarizzabili con variazione catastale dall'attuale categoria C/6 alla categoria catastale F/1 (area urbana).

Prezzo base: euro 19.950,00 (diciannovemila novecento cinquanta / 00),

Prezzo minimo: euro 19.950,00 (diciannovemila novecento cinquanta / 00),

Rilancio minimo: euro 500,00 (cinquecento / 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 ai pesi ed ai vincoli gravanti sugli stessi, si rimanda al richiamato elaborato tecnico estimativo citato nella parte descrittive del lotto; elaborato depositato agli atti della procedura, che qui si intende integralmente richiamato in tutte le sue parti;

dà atto

che gli immobili di cui al Lotto Unico 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 Mameli 4/2 (tel. 019 / 838 76 02, 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, Sala Aste, piano terreno, il giorno e l'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 nel caso in cui sia presentata un'unica offerta ad un prezzo inferiore a quello base, ma uguale o superiore al valore dell'offerta minima, sia riservata al Curatore la facoltà di non dare luogo ad aggiudicazione qualora ravvisi la concreta possibilità di conseguire un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- 5) 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;
- 6) 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 per le offerte telematiche;
- 7) 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 (90) giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare NT intestato a "*Fallimento Geo Gestioni Immobiliari Srl*" 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.;

- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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 possibilità di abbattimento del prezzo base in misura massima del 15%, 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 ogni singolo lotto.

Savona, li 03.06.2026

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 12,00 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 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 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.

a) **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, 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 Geo gestioni Immobiliari Srl*" 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: "*Fallimento Geo Gestioni Immobiliari Srl*" 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 comparendo 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).