

Tribunale Civile di Savona
Sezione Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale n. 25/2023
Valle Andrea & C. S.n.c. in liquidazione
Sentenza del 18 dicembre 2023
Giudice Delegato: Dott. Davide Atzeni
Curatore: Dott. Roberto Benati

Ordinanza di vendita

- vista l'istanza del Curatore;
- condivisa la valutazione del Curatore circa l'opportunità di procedere al realizzo dei beni a mezzo asta competitiva nella forma sincrona mista, riferendosi per le modalità di partecipazione all'asta e aggiudicazione dei beni, quando ritenuto utile e funzionale agli obiettivi di vendita, ad alcuni principi propri delle vendite disciplinate dal C.P.C.;
- considerato che la formazione dei lotti, come predisposta dal Curatore, sia idonea ad ottenere il miglior realizzo dei beni posti in vendita;
- visto il Programma di Liquidazione depositato in data 03 maggio 2025 agli atti della procedura ai sensi dell'art. 213 C.C.I.I. e autorizzato in data 08 maggio 2025;
- viste le relazioni tecnico estimative a firma del Geom. Giovanni Signorastri (08/04/2026) e del Geom. Marco Baccino (07/07/2025), depositate agli atti della procedura;
- vista la relazione notarile a firma del dott. Luciano Basso in data 29 aprile 2026;
- visto gli art. 213 e 216 CCII;

ORDINA

procedersi alla vendita della piena proprietà dei seguenti immobili:



LOTTO UNO

Capannone ad uso industriale/commerciale, sito in Savona (SV), Zona Industriale PAIP, Via Rio del Galletto n.

9 avente le seguenti superfici complessive:

capannone e locali di servizio superficie coperta mq 891;

zone soppalcate mq 149;

terrazzo accessibile dalla corte pertinenziale mq 192;

area/corte pertinenziale mq 949.

Identificato a catasto fabbricati del Comune di Savona al foglio 67, mappale 865, zona cens: 1, categoria: D/7,

Rendita: €. 7.376,80.

Coerenze: a nord: altro immobile mappale 864; ad est: altro immobile mappale 866 e terreno mappale 867 (in realtà attualmente Via Rio del Galletto); a sud: altre proprietà mappali 909, 1046, 1050; ad ovest: altra proprietà mappale 108, tutti ricadenti nel foglio 67 del Comune di Savona (SV).

Il bene viene meglio descritto nella relazione di stima del Geom. Giovanni Signorastri del 08/04/2026, che qui si intende integralmente richiamata.

LOTTO DUE

Appartamento ad uso abitativo sito in Roburent (CN), Località Cardini, frazione Cardini, piano 4, interno 18 della superficie commerciale di 34,53 mq composto da piccolo ingresso, una camera, un piccolo bagno, un soggiorno con angolo cottura da cui si può accedere ad un balcone panoramico.

Identificato a catasto fabbricati: foglio 14, particella 642, subalterno 14, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale 37 mq, totale escluse aree scoperte 35 mq, rendita catastale € 116,20.

Si dà atto che al valore di mercato del bene stimato in € 15.601,16, tenuto conto che le spese connesse alla liberazione, allo sgombero e allo smaltimento dei beni/materiali eventualmente presenti saranno poste integralmente a carico dell'aggiudicatario, il valore di mercato è stato prudenzialmente ridotto mediante



abbattimento prudenziale e forfettario di € 1.000,00 corrispondente al valore di vendita giudiziaria dell'immobile indicato in perizia, arrotondato per difetto a € 14.000,00.

Il bene viene meglio descritto nella perizia estimativa del Geom. Marco Baccino del 07/07/2025, che qui si intende integralmente richiamata.

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;
- a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. 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. Il prezzo fissato tiene conto delle suddette condizioni di vendita;
- con oneri fiscali e spese relative alla vendita ed al trasferimento della proprietà, ivi compreso il compenso spettante al soggetto incaricato delle operazioni di vendita, ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione.



LOTTO UNO

Prezzo base Euro 344.000,00

Rilanci minimi in aumento Euro 5.000,00

LOTTO DUE

Prezzo base Euro 14.000,00

Rilanci minimi in aumento Euro 250,00

DELEGA

lo svolgimento delle operazioni di vendita, la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, la cancellazione dei gravami, la trascrizione del decreto, gli adempimenti catastali, al Curatore Dott. Roberto Benati, con studio in Albenga, Viale Martiri della Libertà 68/3 (tel. 0182-52298);

DISPONE

- che le offerte di acquisto siano depositate in busta chiusa presso lo studio del Curatore entro le ore 13.00 del secondo giorno precedente quello fissato per la vendita (deposito entro le ore 24:00 per le offerte telematiche);
- che le offerte cartacee di acquisto, da considerarsi irrevocabili, debbano tassativamente essere sottoscritte e recare l'indicazione: della procedura concorsuale di riferimento "*Liquidazione Giudiziale Valle Andrea & C. S.n.c. in liquidazione N. 25/2023*" e devono contenere:
 1. marca da bollo di € 16,00;
 2. le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita (o ragione sociale della società con indicazione della sede e visura camerale), codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, numero di telefono, indirizzo di posta elettronica, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, l'eventuale intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegato il relativo documento di identità e il codice fiscale; per



escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale occorre che il coniuge, tramite l'offerente, presenti la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c. unitamente alla copia del proprio documento di identità e codice fiscale.

Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; in tal caso, è necessario allegare copia del documento identificativo del sottoscrittore e copia autentica dell'istanza e del relativo provvedimento autorizzativo.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o di una persona giuridica, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio aggiornato dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia dei documenti del legale rappresentante oppure copia della procura notarile che giustifichi i poteri dell'offerente.

Se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia autentica unitamente a copia dei documenti di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore.

Nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti congiuntamente, dovranno essere indicati i dati di tutti gli offerenti e dovrà essere allegata copia dei documenti sopra indicati (codice fiscale e documento d'identità) di tutti gli offerenti, **i quali dovranno essere tutti presenti personalmente il giorno della gara**; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti, e dovrà riportare l'indicazione delle quote ed indicare il soggetto incaricato di eseguire gli eventuali rilanci anche per conto degli altri offerenti.

L'offerta potrà essere formulata anche tramite un procuratore legale munito di procura speciale per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc.: nel caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato



l'offerta, provvedendo al contestuale deposito della relativa procura; in difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore legale.

Fatto salvo i casi sopra precisati, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

3. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
4. l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato**, a pena di esclusione;
5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile;
6. nel caso l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, alla dichiarazione di offerta dovrà essere allegata copia del permesso o carta di soggiorno valida oltre alla documentazione da cui risulti verificata e verificabile la condizione di reciprocità in materia immobiliare. In mancanza si procederà all'esclusione immediata dell'offerta. Qualora il soggetto Offerente risieda fuori dallo Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità del paese di residenza o analogo codice identificativo;
7. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. gli estremi (data, istituto bancario emittente, importo) dell'assegno circolare non trasferibile relativo al deposito cauzionale, secondo le modalità in seguito riportate;
9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima;
10. unitamente all'offerta cartacea, nella busta dovranno essere inseriti, sotto comminatoria di inefficacia:
 - un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato a ***“Valle Andrea & C. S.n.c. in liquidazione”***, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito



cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

- fotocopia del documento d'identità dell'offerente (o degli offerenti in caso di offerta congiunta);

11. sull'esterno della busta debbano essere indicati esclusivamente: il nome e cognome di colui che materialmente provvede al suo deposito, che può essere soggetto diverso dall'offerente, il nome e cognome del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte;

12. si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. Att. C.p.c., qui ritenuto applicabile per espressa previsione, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita;

13. il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta;

- che le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali allegate all'avviso di vendita;
- che la vendita si tenga in SAVONA, Piazza Angelo Barile 1, presso i locali del Tribunale AULA ASTE, PIANO TERRA, **il giorno 21 ottobre 2026 dalle ore 15.15 e seguenti**, dinanzi al suddetto Curatore, il quale procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte;
- che non è consentita la partecipazione alle operazioni di vendita a mezzo di terzo delegato con procura notarile;
- che qualora risulti presentata un'unica offerta a prezzo non inferiore al prezzo di vendita, essa sia considerata efficace e dia luogo ad aggiudicazione;
- che in caso di pluralità di offerte efficaci si proceda a gara tra gli offerenti intervenuti, secondo modalità al momento determinate e sulla base della più alta di esse, con rilanci minimi in aumento previsti, e che i beni siano infine aggiudicati all'offerente che abbia proposto il prezzo più elevato;



- che la cauzione prestata dagli offerenti, non risultati aggiudicatari, sia restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara;
- 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 giorni 120 dall'aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario a credito del conto corrente intestato alla procedura; a tal scopo sarà onere del Curatore 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 equipollente;
- 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;
- 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 ad altri due tentativi di vendita con riduzione del prezzo da un minimo del 10% a un massimo del 25% in funzione delle caratteristiche dell'immobile e delle possibili prospettive di realizzo che si saranno palesate ed a condizioni e secondo modalità per il resto invariate, con rilancio minimo non superiore al 2% del prezzo di vendita;

STABILISCE

- che la vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti: inserimento sul "Portale delle Vendite



Pubbliche" del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte;

- inserimento sul sito internet del Tribunale di Savona e sui portali nazionali www.tribunale.savona.it e www.astalegale.net di breve annuncio, unitamente all'avviso di vendita, all'ordinanza ed alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte, per il tramite di Astalegale.net S.p.A.;
- che il Curatore 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, almeno 10 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte;
- che per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al Curatore, Dott. Roberto Benati, Viale Martiri della Liberta 68/3, tel. 0182-52298, e-mail: segreteria@bottabenati.com.

Savona, 5.6.2026

Il Giudice Delegato

Dott. Davide Atzeni

