

TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento OTTONELLO GIOVANNI E MOSCA RINALDO S.N.C. - N. 32/2011 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

Curatore Fallimentare: Dott. Ivano Rizzola

-----000-----

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

-----000-----

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza del Curatore in data 15.06.2024;
- tenuto conto del programma di liquidazione che prevede la cessione dei due immobili in capo al socio della società fallita Rinaldo Mosca secondo procedure competitive previste dall'art. 107 L.F. ed avuto riguardo alle indicazioni ivi espresse in ordine alla determinazione del valore a base d'asta e dell'offerta minima;
- preso atto che i prezzi base fanno riferimento ai valori di perizia di cui alle relazioni del Geom. Marco Baccino di Savona in data 08.09.2023 nella copia rivista e corretta del 05.06.2024 per il lotto afferente l'immobile di Alassio e dell'Ing. Lorenzo Trucco in data 15.04.2023 per il lotto relativo agli immobili di Calizzano;
- condivisa la valutazione del curatore fallimentare circa l'opportunità che al realizzo dei beni caduti nell'attivo della procedura concorsuale si provveda secondo le forme previste dagli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile, in quanto compatibili;
- condivisa la considerazione del curatore fallimentare 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 vendita dei beni secondo la modalità della vendita senza incanto;
- rilevato che qualora risultino presentate più offerte efficaci si proceda in ogni caso a gara sulla base della più alta di esse, con rilanci minimi in aumento di entità predeterminata, e si dia luogo ad aggiudicazione anche a corrispettivo inferiore al prezzo base, purché uguale



o superiore al valore dell'offerta minima;

- ritenuto di aderire alla proposta del Curatore che prevede, nel caso di esperimenti infruttuosi di vendita, ribassi graduali dell'ordine massimo del 25% arrotondato per eccesso ovvero senza alcuna riduzione dei prezzi base di ciascun Lotto, corrispondenti all'offerta minima della precedente asta, in modo da evitare di tenere un numero eccessivo di aste senza che vi siano state manifestazioni d'interesse,

P.Q.M.

- viste le relazioni tecnico estimative del 08.09.2023 nella copia rivista e corretta del 05.06.2024 a firma del Geom. Marco Baccino di Savona e del 15.04.2023 a firma dall'Ing. Lorenzo Trucco di Savona, entrambe con i relativi allegati e depositate in atti, comprensivi fra gli altri delle visure e certificazioni ipotecarie e catastali, planimetrie, estratti di mappa, pratiche edilizie, memorie fotografiche, ritenuti ampiamente esaustivi;
- visto l'art. 104 ter della Legge Fallimentare;
- visti gli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare in relazione agli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile;
- visto, in particolare, l'art. 591 bis del Codice di Procedura Civile,

ORDINA

la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

- appartamento sito in ALASSIO, Via Leonardo Da Vinci civ. 116/17, posto al piano 5°, della superficie di 90,00 mq, per la quota di piena proprietà intestata a Mosca Rinaldo, composto da ingresso su corridoio, cucinino, una camera, un servizio igienico, un soggiorno, un terrazzino lato cortile con tettoia, un ampio terrazzo (lastrico di copertura) in parte occupato da veranda, catastalmente identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 28, part. 16, sub. 19, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 1008,38. Si raccomanda l'attenta lettura della perizia agli atti con particolare attenzione alle difformità edilizie riscontrate ed altresì di prendere buona nota che dall'ultima assemblea condominiale è emersa l'esigenza impellente di rifacimento dell'am-pio terrazzo che costituisce il lastrico solare di copertura del condominio.



Coerenze: Perimetro condominiale su Via A. Diaz e su Via L. Da Vinci, terrazzo di proprietà Ferreri Maria Rosa e/o aventi causa, vano scale, murature perimetrali su cortile interno, muratura perimetrale su spiccato particella 15.

Valore a base d'asta € 430.000,00

Offerta minima € 430.000,00

Aumento minimo € 5.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 2

- appartamento sito a CALIZZANO, in Località Laghetti o Caranche, di compendio della palazzina denominata "Casa A", sita in Via dei Larici, distinto con il numero interno 12, posto al piano 2° (3° f.t.), della superficie di 91 mq ca., di cui 24 mq ca. di terrazzi, per la quota di piena proprietà intestata a Mosca Rinaldo, composto da corridoio di ingresso, cucina con piccolo terrazzino, bagno, sala con camino, due camere da letto, oltre a due terrazzi con accessi dalle camere e dalla sala, catastalmente identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 33, part. 133, sub. 10, Cat. A/2, classe U, consistenza 5 vani, Rendita € 529,37; all'appartamento è annesso un locale ad uso cantina (ripostiglio) di 4 mq ca. posto al piano seminterrato davanti al posto macchina e contraddistinto con il numero 4. Si raccomanda l'attenta lettura della perizia agli atti con particolare attenzione alle difformità edilizie riscontrate.

Confini dell'appartamento: muro perimetrale e app. int. 11, zona condominiale, vano scala e prospetti su terreno residuo dalla costruzione sui restanti lati.

Confini della cantina: cantina distinta con il numero 3, corridoio condominiale, cantina distinta con il numero 5 e porzione del posto macchina numero 4.

- posto macchina sito in Località Laghetti, facente parte della "casa A" di Via dei Larici, distinto con il numero interno 3, posto al piano seminterrato (1° sottostrada), per la quota di piena proprietà intestata a Mosca Rinaldo, catastalmente identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 33, part. 133, sub. 13, Cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq., Rendita € 22,72.

Confini del posto macchina: spazio di manovra, proprietà posto auto distinto col numero 2, proprietà cantina distinta con il numero 4 e proprietà posto auto distinto col numero 4.

Valore a base d'asta € 30.000,00



Offerta minima € 27.000,00

Aumento minimo € 500,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

Per più precise indicazioni circa le caratteristiche dei beni immobili posti in vendita, in particolare per quanto attiene alla situazione urbanistica, catastale e di regolarità edilizia, nonché in merito ai pesi ed ai vincoli su di essi gravanti ed allo stato attuale di occupazione, si rinvia alle relazioni tecnico estimative redatte dal Geom. Marco Baccino datata 08.09.2023 nella copia rivista e corretta del 05.06.2024 relativamente al Lotto 1 e dall'Ing. Lorenzo Trucco datata 15.04.2023 relativamente al Lotto 2, depositate con i relativi allegati agli atti della procedura, che si intendono qui integralmente richiamate.

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;
- 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 onere dell'aggiudicatario di adempiere alle eventuali sanatorie delle difformità edilizie entro 120 giorni dalla data di trascrizione del Decreto di trasferimento degli immobili;
- con oneri fiscali e spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza alcuna eccezione.

DISPONE



- che le offerte di acquisto siano depositate in busta chiusa presso lo studio del curatore fallimentare sito in Savona, Via Astengo n. 5/1, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita;
- che le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili ai sensi dell'art. 571 del Codice di Procedura Civile, debbano tassativamente essere sottoscritte e recare l'indicazione della procedura concorsuale di riferimento (ossia "Fallimento OTTONELLO GIOVANNI E MOSCA RINALDO S.N.C."), del nome e cognome o ragione sociale dell'offerente, al quale verranno intestati gli immobili (non sarà possibile trasferire la proprietà dei beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), del luogo e della data di nascita, della residenza o della sede legale, del codice fiscale, dello stato civile e del regime patrimoniale dei partecipanti (in ipotesi di acquisto da parte di persona fisica coniugata), del recapito telefonico, dei beni per i quali l'offerta è proposta, del prezzo offerto, in ogni caso non inferiore, a pena di inefficacia, al valore dell'offerta minima, nonché, infine, del termine di suo pagamento, comunque non superiore a giorni 90. In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- che, unitamente all'offerta, nella busta debbano essere inseriti, sotto comminatoria di inefficacia: un assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario operante su piazza di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato a "Fallimento OTTONELLO GIOVANNI E MOSCA RINALDO S.N.C.", a titolo di deposito cauzionale; fotocopia del documento di identità 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, in caso di offerta presentata a nome di società;
- che sull'esterno della busta debbano essere indicati esclusivamente: il nome e cognome di colui che materialmente provvede al suo deposito, il nome e cognome del curatore fallimentare e la data fissata per l'esame delle offerte;
- che la vendita si tenga presso lo studio del curatore fallimentare sito in Savona, Via Astengo n. 5/1, il giorno 27.07.2024 alle ore 12:00, dinanzi al suddetto curatore fallimentare, il quale procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte;



- che sia consentita la partecipazione alle operazioni di vendita a mezzo di mandatario speciale, a condizione, tuttavia, che la procura ad hoc sia stata conferita con atto pubblico o con scrittura privata autenticata e che essa venga contestualmente depositata, in originale o in copia autentica;
- 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 e che i beni siano infine aggiudicati provvisoriamente all'offerente che abbia proposto il prezzo più elevato;
- che la cauzione prestata dagli offerenti non risultanti aggiudicatari sia restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara;
- che nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, i beni saranno aggiudicati provvisoriamente all'offerente che ha depositato per primo l'offerta;
- che trascorsi dieci giorni, senza che sia stata formulata una offerta migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo raggiunto ex art. 107, 4° comma L.F., l'aggiudicazione sarà definitiva con contestuale immissione in possesso dei beni, delle relative responsabilità ed oneri in merito alla sicurezza e custodia dello stesso;
- che se il Curatore, contrariamente al caso precedente, entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa (con le stesse modalità indicate nel presente bando) che superi il prezzo di aggiudicazione di almeno il 10% (dieci per cento), il medesimo potrà sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, comma IV, L. Fall. In questo caso, verrà indetta nuova gara alla quale avranno il diritto di partecipare il nuovo offerente, il precedente aggiudicatario provvisorio e gli altri precedenti concorrenti con gli aumenti minimi previsti per il lotto considerato, da computarsi sull'importo dell'offerta più alta;
- che il saldo prezzo, gli oneri fiscali e le spese relative alla vendita ed al trasferimento della proprietà verranno versati dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura con onere di comunicazione a carico del Curatore;
- che il decreto di trasferimento della proprietà verrà emesso successivamente all'accreditamento delle suddette somme;



- 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

- 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 esperimento di vendita senza incanto, con una riduzione massima del 25% arrotondato per eccesso ovvero senza alcuna riduzione, del valore a base d'asta corrispondente all'offerta minima della precedente asta ed a condizioni e secondo modalità per il resto invariate;
- che i successivi tentativi di vendita abbiano luogo entro 90 giorni dall'infruttuoso esperimento di quelle precedenti, delegando al Curatore la fissazione della data di apertura delle buste, di esame delle offerte e dell'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 del Codice di Procedura Civile;

STABILISCE

- che la vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:
 - a) inserimento dell'avviso della vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
 - b) inserimento sul sito internet del Tribunale di Savona (www.tribunale.savona.it) e sui portali nazionali www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB),
di un breve annuncio, unitamente all'avviso di vendita, alla presente ordinanza ed alle perizie di stima, almeno 30 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 del Codice di Procedura Civile;
 - c) predisposizione di locandine cartacee da affiggere nelle immediate vicinanze dei beni, quali possono essere i portoncini di ingresso dei condomini o l'androne condominiale, ovvero da trasmettere agli amministratori in modo che possano sottoporlo ai condomini, contenenti solamente una breve descrizione dei beni in vendita;
- che copia conforme della presente Ordinanza di vendita venga notificata 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 risultanti dalle note di iscrizione ovvero



dalle insinuazioni allo stato passivo del fallimento;

- che per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano allo studio del curatore fallimentare, Dott. Ivano Rizzola, con studio in Savona, Via Astengo n. 5/1 e Mondovì, Via Durando n. 4 (tel. 0174/481016-40606 - sito web www.studiorizzola.it - email ivano.rizzola@studiorizzola.it).

Savona li, 18.6.2024

Il G.D.

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

