

TRIBUNALE DI SAVONA

B&C IMMOBILI SRL

N. 34/2015

GIUDICE DELEGATO: DR. DAVIDE ATZENI

CURATORE: DR. VINCENZO FRANCIERI

* * *

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

* * *

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza del curatore depositata in data 06/02/2026 e al successivo unico parere ricevuto
- favorevole- gli altri non pervenuti - del Comitato dei Creditori;
- sentito il curatore e condivisa la valutazione curatore circa l'opportunità di procedere al realizzo dei beni secondo le forme previste dagli artt. 569 e segg. c.p.c., in quanto compatibili, secondo le modalità della vendita senza incanto;
- viste le indicazioni espresse dal curatore in ordine alla determinazione del Prezzo base;
- rilevato che, nell'ambito della disciplina delle vendite immobiliari del Codice di Procedura Civile, è previsto dall'art. 591 *bis* che il Giudice possa delegare 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 reputerà opportuno;
- vista la stima del consulente tecnico incaricato Arch. Emmanuele Auxilia del 30/06/2022, depositata agli atti della procedura;
- visto l'art. 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;
- visto l'ultimo tentativo di vendita andato deserto del 20/03/2025 e la mancanza di concrete manifestazioni di interesse fino alla data odierna;
- ritenuto necessario procedere ad un ultimo tentativo di vendita prima di destinare il bene alla dismissione dall'attivo della procedura per poter avviare la fase di chiusura del fallimento;

ORDINA

procedersi alla vendita a prezzo ridotto:

del LOTTO UNO UNICO:

fabbricato semi indipendente di civile abitazione allo stato di rudere nel comune di Vernazza, località Ria;

l'immobile, per la quota del 100/100 di piena proprietà della società B&C Immobili Srl, ha una superficie commerciale di 95.57 mq e fa parte di un piccolo nucleo di civile abitazione;

il compendio, di origine rurale, è collocato a monte del centro abitato di Vernazza, è composto da un fabbricato semi indipendente disposto su tre piani fuori terra con circostanti corte pertinenziale e piccolo appezzamento di terreno; il terreno circostante è disposto su strette fasce degradanti verso il sottostante tracciato della pubblica via.

Per più precise indicazioni, si rinvia alla relazione tecnico estimativa a firma dell'Arch. Emmanuele Auxilia, depositata agli atti della procedura, che si intende qui integralmente richiamata.

Gli immobili vengono venduti:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come acquisita dal fallimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive ed in particolare con l'assunzione da parte dell'acquirente di tutti i vigenti obblighi convenzionali che li concernono;
- 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;
- 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 della suddetta condizione di vendita;

- con oneri fiscali e spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, ivi compreso il compenso spettante al professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. ex art 179 *bis* disp. att. del c.p.c. ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione;

Lotto Unico al Prezzo base di € 61.875,00

offerta minima € 46.406,25;

rilanci minimi in aumento € 1.000,00

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 ed i provvedimenti su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 del Codice di Procedura Civile, al Dott. Vincenzo Franceri, con studio in Vado Ligure, via Gramsci 44/6 (tel. 019 88 46 52);

AUTORIZZA

il professionista delegato al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche nella misura di euro 105,00 per ogni lotto;

DISPONE

Che la vendita si tenga presso il **Tribunale di Savona, sala d'aste, piano terra, il giorno 12/05/2026 alle ore 11.30** che dovranno essere compiuti **due tentativi di vendita** fornendo le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

1. ove non vi sia stata aggiudicazione in tale primo tentativo, nuovo termine massimo di giorni 90 dall'asta deserta, per la presentazione delle offerte in ordine al secondo tentativo di vendita, a tal fine il prezzo base dovrà essere ridotto di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base del precedente tentativo;
2. lo svolgimento delle aste è stabilito con **modalità sincrona mista** che prevede che i rilanci possano essere formulati, in alternativa e nella medesima unità di tempo, sia in modalità telematica sia comparando innanzi al professionista delegato. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto del Ministero della Giustizia 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg..

3. le offerte cartacee di acquisto siano depositate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, Professionista Delegato, entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita; le offerte telematiche siano depositate con le modalità previste entro le ore 00.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita;

le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debbano tassativamente essere sottoscritte e recare l'indicazione: della procedura concorsuale di riferimento **Fallimento B&C Immobili Srl**, 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 del matrimonio (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 60**. In caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

unitamente all'offerta cartacea, 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 B&C Immobili Srl”**, 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 30 giorni, in caso di offerta presentata a nome di società; 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 Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

4. Le offerte telematiche (offerte criptate) devono essere depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero

della Giustizia. La cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica sarà accreditata dall'offerente, mediante bonifico bancario, sul conto corrente della procedura fallimentare: **IT49V050341060000000012503.**

5. l'esame delle offerte e l'eventuale gara ai sensi degli articoli 571, 572 e 573 c.p.c. verranno compiuti tramite ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL, che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it, al quale il professionista delegato accederà tramite proprie credenziali personali, il giorno e all'ora fissati per l'apertura delle buste.

6. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente **il giorno fissato per l'asta tenuta** dal professionista delegato presso il **Tribunale di Savona, Sala Aste, piano terra** ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente ai sensi dell'art. 571 I comma Codice di Procedura Civile avanti il professionista delegato alla vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.fallcoaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale stesso.

8. Le offerte presentate in forma tradizionale saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; le offerte presentate con modalità telematica saranno rese visibili attraverso il portale agli offerenti presenti innanzi al delegato;

9. saranno dichiarate inammissibili: le offerte presentate oltre i termini di cui al precedente punto 1., come specificati nell'avviso di vendita; le offerte per importo inferiore al valore dell'Offerta minima; le offerte criptate analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali;

9. 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 od in copia autentica;

10. qualora sia presentata un'unica offerta efficace, la stessa sarà senz'altro accolta e darà luogo ad aggiudicazione; in caso di pluralità di offerte efficaci si darà luogo a gara tra gli

offerenti intervenuti, secondo modalità al momento determinate e sulla base della più alta di esse, con rilanci minimi in aumento nella misura non superiore al 2%, pari ad euro 1.000,00; il bene verrà infine aggiudicato all'offerente che abbia proposto il corrispettivo più elevato. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene;

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dello stesso indicato a pena di decadenza;

11. la cauzione prestata dagli offerenti non risultati aggiudicatari verrà restituita dopo lo svolgimento della gara o riaccreditata tempestivamente nel caso sia stata versata con bonifico;

STABILISCE 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 60** dall'aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario a credito del conto corrente intestato alla procedura; a tal scopo sarà onere del Professionista Delegato comunicare 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, pec, email o mezzo equipollente;

- il decreto di trasferimento sarà 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;

- la proprietà del bene ed i correlati oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;
- in caso di mancato adempimento nel termine l'aggiudicatario sarà 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;
- per tutto quanto non espressamente previsto siano applicate le vigenti norme di legge;

STABILISCE

Che la vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- a) pubblicazione sul sito internet del Ministero della giustizia in un'area denominata "Portale delle vendite pubbliche – PVP" per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- b) inserimento sul sito internet del Tribunale di Savona (www.tribunale.savona.it) e www.Astalegale.net a cura della società Astalegale.net Spa, sui portali nazionali www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it, www.spazioaste.it, sul portale www.fallcoaste.it, a cura della società Zucchetti Software Giuridico Srl, di breve annuncio, unitamente all'avviso di vendita, alla presente ordinanza ed alla perizia di stima, **almeno 30 giorni** prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 del Codice di Procedura Civile, per il tramite di Astalegale.net Spa, Piazza Risorgimento 1, Carate Brianza (MB);
- c) almeno **30** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte il professionista Delegato avrà cura di trasmettere la documentazione da pubblicare (ordinanza, avviso di vendita, perizia ed eventuali allegati) preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale:
 - a. alla società Astalegale.net spa tel 0362/90761, con invio telematico tramite l'apposita funzione presente nel sito www.astalegale.net oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo procedure.savona@astalegale.net; contestualmente dovranno essere trasmesse ad Astalegale.net anche le ricevute del contributo di pubblicazione;

b. alla società Zucchetti Software Giuridico Srl tel 0444/346211, inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it.

Le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura.

La società incaricata della pubblicazione su PVP, avrà cura di selezionare sempre per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato per la vendita) come portali di pubblicità i siti www.astalegale.net e www.fallcoaste.it, garantendo così l'interoperabilità tra il PVP e i siti sopraindicati.

- il Professionista Delegato provveda alla notifica della presente ordinanza, tramite PEC, ai creditori ipotecari iscritti ed ai creditori aventi diritto di prelazione sull'immobile (promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 *bis* del Codice Civile, creditori ammessi con altro privilegio speciale sull'immobile), almeno 10 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte;
- per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al Curatore Fallimentare, Dott. Vincenzo Franceri, con studio in Vado Ligure, via Gramsci 44/6 (tel. 019 884652 – email studiofranceri@studiofranceri.it).

Savona, 19.3.2026

Il Giudice Delegato

Dott. Davide Atzeni