

TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento MIRASPED S.A.S. DI MIRAGLIOTTA ANTONINO - N. 7/2020 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 04.09.2025;
- tenuto conto del programma di liquidazione e della successiva integrazione che prevedono la cessione dei tre beni immobili in capo alla società fallita 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, nonché la cessione del lotto residuo dei beni mobili collocati all'interno del capannone oggetto della presente ordinanza di vendita;
- preso atto che i prezzi base fanno riferimento ai valori di perizia di cui alle relazioni del Geom. Andrea Pastorelli di Montaldo Mondovì in data 07.02.2025 per il lotto afferente il capannone di Vado Ligure con i beni mobili di corredo e della Geom. Elena Schiappacasse di Savona in data 23.12.2024, a cui ha fatto seguito l'atto di acquisto a rogito Notaio Stefania La Faja di Savona del 26.02.2025 per i lotti relativi al box ed al posto auto coperto ubicati anch'essi in Vado Ligure;
- 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 07.02.2025 a firma del Geom. Andrea Pastorelli di Montaldo Mondovì e del 23.12.2024 a firma dalla Geom. Elena Schiappacasse di Savona nonché il successivo atto di acquisto del 26.02.2025 a rogito Notaio Stefania La Faja di Savona, entrambe con i relativi allegati e depositate in atti, 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

- Capannone ad uso artigianale sito in Vado Ligure (SV), Via Bertola civ. 1/A, composto da (i) un locale magazzino/deposito di ca. mq. 280 e servizi igienici al piano terreno, (ii) un locale magazzino/deposito di ca. mq. 140 e servizi igienici al piano primo, (iii) locali uffici, spogliatoi etc. di ca. mq. 140 al piano primo, (iv) area esclusiva ed aree verdi esterne di ca. mq. 314, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Vado Ligure al foglio 28, map. 1098, cat. D/8, rendita € 5083,54.

Coerenze: il fabbricato è contornato a ovest da via Bertola su cortile proprio, ad est ed a sud è in aderenza ad altre porzioni di capannone similari per tipologia e a nord da fascia pertinenziale che separa da altro capannone con terreno pertinenziale.

A tale lotto sono abbinati i beni mobili che lo arredano e corredano del valore di € 500,00, che verranno fatturati dalla procedura separatamente rispetto all'immobile.

Valore a base d'asta € 430.500,00 (di cui € 500,00 per i beni mobili)

Offerta minima € 380.500,00 (di cui € 500,00 per i beni mobili)

Aumento minimo € 5.000,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 2

- Locale ad uso autorimessa posto al piano primo sottostrada sito in Vado Ligure (SV), nello stabile denominato "Residenza Al Borgo" di Via Aurelia civ. n. 446, avente accesso carrabile da corte condominiale e rampa carrabile, distinto con il n. int. 11 di ca. mq 22, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Fg. 31, map. 460 sub 61, cat. C/6, Cl. 3, sup. cat. Mq 24, r.c. € 144,30.
Coerenze: Nord unità sub. 7-25-49, Est unità sub. 60, Ovest unità sub. 62, Sud area di manovra sub. 126.

Valore a base d'asta € 23.500,00

Offerta minima € 23.500,00

Aumento minimo € 500,00

Cauzione 10% del prezzo offerto

LOTTO 3

- Posto auto coperto in rimessa collettiva posto al piano primo sottostrada sito in Vado Ligure (SV), nello stabile denominato "Residenza Al Borgo" di Via Aurelia civ. n. 446, avente accesso carrabile da rampa esterna collegata alla viabilità pubblica, di ca. mq 15, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Fg. 31, map. 460 sub 106, cat. C/6, Cl. 2, sup. cat. Mq 15, r.c. € 67,55.
Coerenze: Nord intercapedine, Est scala condominiale, Ovest sub. 105, Sud area di manovra sub. 127.

Valore a base d'asta € 15.000,00

Offerta minima € 15.000,00

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. Andrea Pastorelli datata 07.02.2025 relativamente al Lotto 1 e dalla Geom. Elena Schiappacasse datata 23.12.2024 nonché al successivo atto di acquisto a Rogito Notaio Stefania La Faja del 26.02.2025 relativamente ai Lotti 2 e 3, depositati con i relativi allegati agli atti della procedura, che si intendono qui integralmente richiamati.

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 (ad eccezione dei beni mobili di cui al lotto 1);
- 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 MIRASPED S.A.S. DI MIRAGLIOTTA ANTONINO"), 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 30 dalla data di aggiudicazione definitiva. 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 MIRASPED S.A.S. DI MIRAGLIOTTA ANTONINO", 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 14.10.2025 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 verrà versato dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, contestualmente al rogito notarile di trasferimento della proprietà, a mezzo di assegno circolare o bonifico istantaneo da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura, con la precisazione che nel caso del Lotto 1 l'importo riferito al bene immobile dovrà essere versato separatamente da quello riferito ai beni mobili;
 - che l'atto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario definitivo dei beni immobili verrà stipulato presso un Notaio concordato con la curatela, con sostenimento integrale da parte del medesimo

aggiudicatario delle spese notarili e degli oneri fiscali relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, fatta eccezione per le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con imposte e tasse a carico della procedura;

- 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 l'inserimento, almeno 30 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 del Codice di Procedura Civile, di un breve annuncio, unitamente all'avviso di vendita, alla presente ordinanza ed alle perizie di stima nonché all'atto di acquisto degli immobili di cui ai Lotti 2 e 3:
 - a) sul portale del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
 - b) 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);
- 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 - email ivano.rizzola@studiorizzola.it).

Savona li, 4.9.2025

Il G.D.

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

 ASTALEGALE.NET