

# TRIBUNALE DI SAVONA

\*\*\*\*\*

**Palazzo di Giustizia – Piazza Angelo Barile 1, 17100 Savona (SV)**

\*\*\*\*\*

**Avviso di vendita di beni immobili**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Roberto Benati, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 16 ottobre 2024 a firma della Dott.ssa Anna Ferretti, Giudice della procedura - Reg. Fall. N. 24/2011

**AVVISA**

procedersi alla vendita della piena proprietà dei seguenti immobili nel **Comune di Ceriale (SV), Via al Campo Sportivo n. 43, facenti parte dell'edificio denominato Residenza Magnone – LOTTO E:**

**LOTTO UNO**

Immobile composto da: **appartamento, box e n. 3 cantine:**

- **appartamento** della superficie commerciale di mq. 60,99 composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno e bagno, oltre ad una corte esterna di pertinenza, posizionata lato Via Campo Sportivo.

**Identificato a catasto fabbricati: foglio 10, mappale 2468, subalterno 28,**

categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 60,

superficie totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita Euro 387,34 - piano: T.

**Coerenze:** a nord: altro immobile al piano terreno subalterno 29; ad est: percorso

pedonale comune al vano scala condominiale (subalterno 42); a sud: percorso

pedonale comune (subalterno 42); ad ovest: percorso pedonale/area comune

(subalterno 42) ed altri immobili al piano terreno subalterni 30 e 29; sotto: piano

	interrato, box subalterni 4, 5 e 6 e corsia comune subalterno 42; sopra: altro	
	immobile al piano primo subalterno 36 e corridoio comune subalterno 42;	
	- <b>box auto</b> della superficie lorda di mq. 16,73 (pari ad una superficie commerciale	
	di mq. 8,36).	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 10, mappale 2468, subalterno 13,</b>	
	categoria C/6, classe U, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 16, rendita	
	Euro 96,16 - piano: S1.	
	<b><u>Coerenze:</u></b> a nord: corsia/area di manovra comune subalterno 42; ad est: box auto	
	subalterno 14; a sud: intercapedine e terrapieno; ad ovest: box auto subalterno 12;	
	sotto: terra; sopra: immobile al piano terreno, appartamento subalterno 32 e	
	percorso pedonale/area comune subalterno 42;	
	- <b>cantina</b> della superficie lorda di mq. 10,88 (pari ad una superficie commerciale di	
	mq. 2,72).	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 10, mappale 2468, subalterno 19,</b>	
	categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 9, rendita Euro	
	28,51 - piano: S1.	
	<b><u>Coerenze:</u></b> a nord: intercapedine/terrapieno piano interrato; ad est: intercapedine e	
	cantina subalterno 22; a sud: cantina subalterno 20; ad ovest: corridoio comune	
	condominiale subalterno 43; sotto: terra; sopra: corte di pertinenza esclusiva	
	dell'appartamento subalterno 29 e corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento	
	subalterno 33, entrambi al piano terreno;	
	- <b>cantina</b> della superficie lorda di mq. 11,41 (pari ad una superficie commerciale di	
	mq. 2,85).	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 10, mappale 2468, subalterno 20,</b>	
	categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 10, superficie catastale mq. 11, rendita	

Euro 35,64 - piano: S1.

**Coerenze:** a nord: cantina subalterno 19; ad est: cantina subalterno 22 ed area di

manovra comune subalterno 42 piano interrato; a sud: vano scala condominiale e

cantina subalterno 21; ad ovest: corridoio comune condominiale subalterno 43;

sotto: terra; sopra: corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento subalterno 29;

- **cantina** della superficie lorda di mq. 6,02 (pari ad una superficie commerciale di mq. 1,50).

**Identificato a catasto fabbricati:** foglio 10, mappale 2468, subalterno 21,

categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 5, rendita Euro

14,25 - piano: S1.

**Coerenze:** a nord: cantina subalterno 20; ad est: cantina subalterno 20 e vano

scala condominiale; a sud: area di manovra comune subalterno 42 piano interrato;

ad ovest: corridoio comune condominiale subalterno 43; sotto: terra; sopra:

appartamento subalterno 29 al piano terreno.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO DUE**

Immobile composto da **locale sottotetto (parte A) e n. 2 cantine:**

- **locale sottotetto (parte A)**, attualmente **non** abitabile e totalmente al grezzo della

superficie lorda complessiva di mq. 230,78, ed altezze interne attuali, al grezzo,

variabili da un minimo di m. 0,53 ad un massimo di m. 3,98 al colmo.

**Identificato a catasto fabbricati:** foglio 10, mappale 2468, subalterno 40 parte

**A**, categoria "in corso di costruzione", piano: 2.

**Coerenze:** a nord: affaccio su corte/giardino di pertinenza degli alloggi subalterni

30 e 29 al piano terreno; ad est: affaccio su corte/giardino di pertinenza

dell'alloggio subalterno 29 al piano terreno, vano scala condominiale ed affaccio

	su percorso comune (subalterno 42) al piano terreno; a sud: affaccio su corte di	
	pertinenza degli alloggi subalterni 28 e 30 al piano terreno ed affaccio su percorso	
	comune (subalterno 42) al piano terreno; ad ovest: affaccio su corte/giardino di	
	pertinenza dell'alloggio subalterno 30 al piano terreno; sotto: alloggi subalterni	
	34, 35 e 36 e corridoio condominiale subalterno 42 al piano primo; sopra: tetto di	
	copertura a falde;	
	- <b><u>cantina</u></b> della superficie lorda di mq. 5,14 (pari ad una superficie commerciale di	
	mq. 1,28).	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati: foglio 10, mappale 2468, subalterno 24,</u></b>	
	categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 4, rendita Euro	
	14,25 - piano: S1.	
	<b><u>Coerenze:</u></b> a nord: intercapedine e terrapieno piano interrato; ad est: cantina	
	subalterno 25; a sud: area di manovra comune al piano interrato (subalterno 42);	
	ad ovest: cantina subalterno 23; sotto: terra; sopra: corte di pertinenza esclusiva	
	subalterno 33 ed appartamento subalterno 33 al piano terreno;	
	- <b><u>cantina</u></b> della superficie lorda di mq. 5,14 (pari ad una superficie commerciale di	
	mq. 1,28).	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati: foglio 10, mappale 2468, subalterno 25,</u></b>	
	categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 4, rendita Euro	
	14,25 - piano: S1.	
	<b><u>Coerenze:</u></b> a nord: intercapedine e terrapieno piano interrato; ad est: cantina	
	subalterno 26; a sud: area di manovra comune al piano interrato (subalterno 42);	
	ad ovest: cantina subalterno 24; sotto: terra; sopra: corte di pertinenza esclusiva	
	subalterno 33 ed appartamento subalterno 33 al piano terreno.	
	*****	

**LOTTO TRE**

Immobile composto da **locale sottotetto (parte B) e n. 2 cantine:**

- **locale sottotetto (parte B)**, attualmente **non** abitabile e totalmente al grezzo della superficie lorda complessiva di mq. 230,78, ed altezze interne attuali, al grezzo, variabili da un minimo di m. 0,57 ad un massimo di m. 3,97 al colmo.

**Identificato a catasto fabbricati: foglio 10, mappale 2468, subalterno 40 parte B**, categoria “in corso di costruzione”, piano: 2.

**Coerenze:** a nord: affaccio su corte/giardino di pertinenza degli alloggi subalterni 33 e 32 al piano terreno; ad est: affaccio su corte/giardino di pertinenza dell'alloggio subalterno 32 al piano terreno; a sud: affaccio su corte di pertinenza degli alloggi subalterni 32 e 31 al piano terreno ed affaccio su percorso comune (subalterno 42); ad ovest: affaccio su corte/giardino di pertinenza dell'alloggio subalterno 33 al piano terreno, vano scala condominiale ed affaccio su percorso comune (subalterno 42); sotto: alloggi subalterni 37, 38 e 39 al piano primo e corridoio condominiale subalterno 42; sopra: tetto di copertura a falde;

- **cantina** della superficie lorda di mq. 5,27 (pari ad una superficie commerciale di mq. 1,32).

**Identificato a catasto fabbricati: foglio 10, mappale 2468, subalterno 26**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 5, rendita Euro 14,25 - piano: S1.

**Coerenze:** a nord: intercapedine e terrapieno piano interrato; ad est: cantina subalterno 27; a sud: area di manovra comune al piano interrato (subalterno 42); ad ovest: cantina subalterno 25; sotto: terra; sopra: corte di pertinenza esclusiva subalterno 33 ed appartamento subalterno 33 al piano terreno;

- **cantina** della superficie lorda di mq. 5,53 (pari ad una superficie commerciale di

mq. 1,38).

**Identificato a catasto fabbricati: foglio 10, mappale 2468, subalterno 27,**

categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq 4, rendita Euro

14,25 - piano: S1.

**Coerenze:** a nord: intercapedine e terrapieno piano interrato; ad est ed a sud: area

di manovra comune al piano interrato (subalterno 42); ad ovest: cantina

subalterno 26; sotto: terra; sopra: corte di pertinenza esclusiva subalterno 33 ed

appartamento subalterno 33 al piano terreno.

\*\*\*\*\*

Si precisa che gli immobili (unità abitative) oggetto di vendita fanno parte di un

complesso immobiliare realizzato a seguito di un intervento di edilizia residenziale

pubblica (E.R.P.) del 2006, situato in un'area comunale identificata come "CV10"

del P.R.G. vigente, ricadente pertanto in una zona di espansione destinata ad edilizia

residenziale pubblica. Per tali motivazioni ed in base a quanto indicato nell'atto di

compravendita/convenzione del 05/09/2006, rep. n. 37610, racc. n. 18240

(documento da prodursi in allegato all'avviso di vendita), **l'alienazione dei beni**

**dovrà (salvo quanto sotto precisato) avvenire nel rispetto di quanto**

**stabilito negli articoli 13 e 14 della convenzione sopra richiamata**

**rispettivamente, in ordine al "prezzo di vendita" ed "ai requisiti soggettivi degli**

**acquirenti"**.

**Quanto all'art. 13** si fa riferimento ai prezzi di vendita come determinati dal tecnico

stimatore incaricato dalla procedura che ha provveduto a successivi aggiornamenti di

valore, poi diminuiti in funzione dei tentativi di vendita già esperiti.

**Quanto all'art. 14** si richiama l'attenzione **sui requisiti soggettivi rilevanti che le**

**persone fisiche interessate a partecipare devono soddisfare**, requisiti stabiliti

dalle lettere da a) a f) che **dovranno essere autocertificati dall'offerente preventivamente, anche nelle forme previste dal DPR 445/2000.**

Per quanto riguarda il punto f) del citato art. 14, inerente i “requisiti individuali reddituali”, si fa espresso rinvio alla Legge Regionale N. 10/2004 e S.M.I che individua i limiti reddituali da verificarsi, ove previsto, in base alle vigenti disposizioni di determinazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).

**Le persone fisiche che “non” siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 14 della citata convenzione sono comunque ammesse a partecipare all'asta** avendo, come sopra già riferito, il Comune di Ceriale con delibera N. 122 del 19 settembre 2024 (protocollo n. 0020293/2024 del 26 settembre 2024) previsto la possibilità di ammettere una deroga alla disciplina adottata con deliberazione C.C. n. 11 del 21 febbraio 2023, consentendo che il vincolo del possesso di detti requisiti sia rimosso a fronte del pagamento di un corrispettivo (CRV) da parte dall'aggiudicatario non in possesso di uno o più requisiti soggettivi al momento del versamento del saldo prezzo.

Per più precise indicazioni circa le caratteristiche dei beni immobili posti in vendita e circa le loro prerogative urbanistiche, catastali e di regolarità edilizia, nonché in merito ai pesi ed ai vincoli su di essi gravanti, si rinvia alle relazioni tecnico estimative a firma del Geom. Giovanni Signorastri del 23-24 e 25 settembre 2019, del 14 ottobre 2021 e l'ultimo aggiornamento del 24 luglio 2023, depositate agli atti della procedura che si intendono qui integralmente richiamate.

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNO**

**(Appartamento, box e n.3 cantine)**

Prezzo base	Euro 107.000,00
Rilanci minimi in aumento	Euro 2.000,00
<b><u>LOTTO DUE</u></b>	
<b><u>(Locale sottotetto parte A e n. 2 cantine)</u></b>	
Prezzo base	Euro 75.200,00
Rilanci minimi in aumento	Euro 1.500,00
<b><u>LOTTO TRE</u></b>	
<b><u>(Locale sottotetto parte B e n. 2 cantine)</u></b>	
Prezzo base	Euro 75.500,00
Rilanci minimi in aumento	Euro 1.500,00
*****	
<b>DATA VENDITA:</b>	
<b>LOTTO UNO – 19 dicembre 2024 ore 10:45</b>	
<b>LOTTO DUE – 19 dicembre 2024 ore 11:30</b>	
<b>LOTTO TRE – 19 dicembre 2024 ore 12:15</b>	
*****	
<b>TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.</b>	
- offerte cartacee:	entro le ore <b>13.00</b> del giorno <b>17 dicembre 2024</b> presso lo studio del Delegato alla vendita in Albenga, Viale Martiri della Libertà 68/3/A;
- offerte telematiche:	entro le ore <b>24.00</b> del giorno <b>17 dicembre 2024</b> mediante modulo web “Offerta Telematica” sul portale <a href="http://www.spazioaste.it">www.spazioaste.it</a> .
*****	
<b>CONDIZIONI E MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA</b>	
- le offerte cartacee di acquisto,	da considerarsi irrevocabili, devono tassativamente essere sottoscritte e recare l’indicazione: della procedura concorsuale di

riferimento “**Fallimento INPAR S.r.l. N.24/2011 REG. FALL.**”, del nome e

cognome 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, del bene per il quale l’offerta è proposta, del prezzo offerto, in

ogni caso non inferiore, a pena di inefficacia, al valore del prezzo di vendita,

nonché, infine, del termine di suo pagamento, comunque **non superiore a giorni**

**120**. 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 devono 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 INPAR S.r.l. N.24/2011 REG. FALL.**”, a titolo

di deposito cauzionale; fotocopia del documento di identità dell’offerente (o degli

offerenti in caso di offerta congiunta) e autocertificazione del possesso dei

requisiti previsti dalla normativa e dalla convenzione. Vista la particolare natura

della vendita i cui lotti fanno parte di un intervento di edilizia residenziale

pubblica (E.R.P.) **si escludono** offerte provenienti da società e/o altri soggetti

diversi da persone fisiche (privati).

- sull’esterno della busta devono 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;

- in caso di offerte telematiche, le stesse devono 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 stabilite dal Tribunale;

ai fini del versamento della cauzione a mezzo offerta telematica si indicano di seguito le coordinate bancarie della procedura:

**Intestato a: Fallimento INPAR S.r.l. N.24/2011 REG. FALL.**

**Banca Popolare di Sondrio**

**c/corrente n. 000012797X83**

**IBAN IT 22 Q 05696 01613 0000 12797X83**

- non è consentita la partecipazione alle operazioni di vendita a mezzo di terzo delegato con procura notarile;

- qualora risulti presentata un'unica offerta a prezzo **non** inferiore al prezzo di vendita, essa è considerata efficace e dà luogo ad aggiudicazione;

- in caso di pluralità di offerte efficaci si procederà 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 saranno infine aggiudicati all'offerente che abbia proposto il prezzo più elevato;

- la cauzione prestata dagli offerenti, non risultati aggiudicatari, verrà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara;

- il saldo prezzo, gli oneri fiscali e le spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, ivi incluso il compenso spettante al Professionista Delegato ex art 179 bis disp. att. del codice di procedura civile, dovranno essere 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

tale scopo sarà onere del Professionista delegato 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;

- nel caso in cui l'aggiudicatario sia in possesso dei requisiti previsti dalla

convenzione dovrà, **almeno venti giorni prima del termine previsto per il**

**versamento del saldo prezzo verificare presso il Comune di Ceriale, che**

**rilascerà all'uopo idonea attestazione, l'esistenza dei presupposti (requisiti**

**individuali) necessari ai fini del trasferimento della proprietà dell'alloggio;** in

difetto l'aggiudicatario, fino a tale momento a titolo provvisorio, **perderà la**

**cauzione** e il lotto, qualora sia stato oggetto di gara, verrà assegnato all'offerente

in regola con l'offerta che abbia effettuato l'ultimo rilancio valido prima

dell'aggiudicazione secondo l'ordine cronologico delle offerte; nel caso in cui

non si fosse dato luogo a gara o tale soggetto non fosse più disponibile

all'acquisto il lotto, a discrezione del curatore, potrà essere rimesso in vendita;

- nel caso in cui l'aggiudicatario non sia in possesso dei requisiti soggettivi previsti

dalla convenzione, dovrà, entro il termine previsto per il versamento del saldo

prezzo, provvedere al pagamento del Corrispettivo per la rimozione vincoli

(VCR) prendendo contatti diretti con il Comune di Ceriale per la quantificazione

ed il pagamento di detto **Corrispettivo**; in difetto l'aggiudicatario, fino a tale

momento a titolo provvisorio, **perderà la cauzione** e il lotto, qualora sia stato

oggetto di gara, verrà assegnato all'offerente in regola con l'offerta che abbia

effettuato l'ultimo rilancio valido prima dell'aggiudicazione secondo l'ordine

cronologico delle offerte; nel caso in cui non si fosse dato luogo a gara o tale

sogetto non fosse più disponibile all'acquisto il lotto, a discrezione del curatore,

potrà essere rimesso in vendita;

- il decreto di trasferimento verrà emesso solo dopo l'avvenuto versamento

integrale da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, dell'eventuale corrispettivo

per la rimozione del vincolo, degli oneri fiscali e delle spese relativi alla vendita

ed al trasferimento della proprietà;

- la proprietà dei beni ed i correlati oneri s'intendono 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.

Per ulteriori precisazioni si fa espresso rinvio all'ordinanza di vendita.

\*\*\*\*\*

**LUOGO D'ASTA: Tribunale di Savona aula aste, piano terra**

Per altre informazioni e per prenotare visite ai lotti oggetto dell'asta rivolgersi al

professionista delegato: Dott. Roberto Benati con studio in Albenga (SV), Viale

Martiri della Libertà 68/3/ scala A,

tel. 0182-52298 / E-mail [segreteria@bottabenati.com](mailto:segreteria@bottabenati.com)