

# 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 Ferreti, Giudice della procedura - Reg. Fall. N. 24/2011

**AVVISA**

procedersi alla vendita della piena proprietà dei seguenti immobili nel **Comune di Ceriale (SV), Via Galati civ. 2, facenti parte dell'edificio denominato Residenza**

**Magnone – LOTTO D:**

**LOTTO UNO**

Immobile composto da **appartamento, box e cantina:**

- **appartamento** della superficie commerciale di mq. 65,84 composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio/lavanderia, disimpegno e bagno, oltre ad una corte esterna pavimentata in piastrelle di ceramica, posizionata sul lato sud (lato ingresso fabbricato Lotto D) ed un giardino di pertinenza sul lato nord, sviluppato su due livelli di quota accessibili mediante scala ad una rampa in cemento armato con finitura al grezzo, completa di ringhiera di protezione in carpenteria metallica.

**Identificato a catasto fabbricati: foglio 10, mappale 2473, subalterno 27,**

categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 64,

superficie totale escluse aree scoperte: mq. 58, rendita Euro 593,92 - piano: T.

	<u>Coerenze</u> : a nord: altra proprietà mappale 2396 del foglio 10; ad est:	
	corte/giardino di pertinenza dell'immobile subalterno 28, vano scala condominiale	
	e percorso pedonale comune al vano scala (subalterno 39); a sud: percorso	
	pedonale comune (subalterno 39); ad ovest: altro immobile al piano terreno	
	subalterno 26; sotto: piano interrato box e cantine e corsia di manovra comune	
	subalterno 39; sopra: altri immobili al piano primo subalterni 32 e 33 e corridoio	
	comune subalterno 39;	
	- <b>box singolo</b> : della superficie commerciale di mq. 18,73.	
	<u>Identificato a catasto fabbricati</u> : foglio 10, mappale 2473, subalterno 8,	
	categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 15, rendita	
	Euro 110,60 - piano: S1.	
	<u>Coerenze</u> : a nord: area di manovra comune subalterno 39; ad est: box subalterno	
	9; a sud: intercapedine piano interrato e terrapieno; ad ovest: terrapieno; sotto:	
	terra; sopra: appartamento al piano terreno, subalterno 25;	
	- <b>cantina</b> della superficie commerciale di mq. 5,85.	
	<u>Identificato a catasto fabbricati</u> : foglio 10, mappale 2473, subalterno 19,	
	categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 5, rendita Euro	
	14,25 - piano: S1.	
	<u>Coerenze</u> : a nord: altra cantina subalterno 18; ad est: terrapieno piano interrato; a	
	sud: altra cantina subalterno 20; ad ovest: corridoio comune condominiale	
	(subalterno 39); sotto: terra; sopra: appartamento al piano terreno, subalterno 28.	
	*****	
	<b>LOTTO DUE</b>	
	Immobile composto da <b>appartamento, box e cantina</b> :	
	- <b>appartamento</b> della superficie commerciale di mq. 66,21 composto da	

	ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio/lavanderia,	
	disimpegno e bagno, oltre ad una corte esterna pavimentata in piastrelle di	
	ceramica, posizionata sul lato sud (lato ingresso fabbricato Lotto D) ed un	
	giardino di pertinenza sul lato nord, sviluppato su due livelli di quota accessibili	
	mediante scala ad una rampa in cemento armato con finitura al grezzo, completa	
	di ringhiera di protezione in carpenteria metallica.	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 10, mappale 2473, subalterno 28,</b>	
	categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 65,	
	superficie totale escluse aree scoperte mq. 58, rendita Euro 519,68 - piano: T.	
	<b><u>Coerenze:</u></b> a nord: altra proprietà mappale 2396 del foglio 10; ad est:	
	corte/giardino di pertinenza dell'immobile subalterno 29 ed immobile subalterno	
	29; a sud: percorso pedonale comune (subalterno 39); ad ovest: vano scala	
	condominiale, percorso pedonale comune al vano scala (subalterno 39) e	
	corte/giardino immobile subalterno 27; sotto: piano interrato box e cantine e	
	corsia di manovra comune subalterno 39; sopra: altri immobili al piano primo	
	subalterni 34 e 35 e corridoio comune subalterno 39;	
	- <b>box singolo:</b> della superficie commerciale di mq. 16,61.	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 10, mappale 2473, subalterno 5,</b>	
	categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 15, rendita	
	Euro 110,60 - piano: S1.	
	<b><u>Coerenze:</u></b> a nord: intercapedine piano interrato e terrapieno; ad est: box	
	subalterno 6; a sud: area di manovra comune subalterno 39; ad ovest: box.	
	subalterno 4; sotto: terra; sopra: appartamento al piano terreno, subalterno 26;	
	- <b>cantina</b> della superficie commerciale di mq. 6,72.	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 10, mappale 2473, subalterno 13,</b>	

	categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 5, superficie catastale mq. 5, rendita Euro	
	17,82 - piano: S1.	
	<b><u>Coerenze:</u></b> a nord: terrapieno al piano interrato; ad est: corridoio comune	
	condominiale (subalterno 39); a sud: altra cantina subalterno 14; ad ovest:	
	terrapieno piano interrato e box subalterno 7; sotto: terra; sopra: corte esterna ed	
	appartamento al piano terreno, subalterno 28.	
	*****	
	<b>LOTTO TRE</b>	
	Immobile composto da <b><u>appartamento e cantina:</u></b>	
	- <b>appartamento</b> della superficie commerciale di mq. 59,05 composto da:	
	ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno e bagno, oltre	
	ad un balcone a servizio del soggiorno, posizionato sul lato sud.	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 10, mappale 2473, subalterno 35,</b>	
	categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 58,	
	superficie totale escluse aree scoperte mq. 56, rendita Euro 445,44 - piano: 1.	
	<b><u>Coerenze:</u></b> a nord: corridoio comune piano primo (subalterno 39); ad est: altra	
	proprietà appartamento subalterno 36; a sud: affaccio su corti di pertinenza dei	
	subalterni 28 e 29 al piano terreno e percorso comune (subalterno 39); ad ovest:	
	vano scala condominiale e affaccio su percorso pedonale comune piano terreno	
	(subalterno 39); sotto: piano terreno, appartamenti subalterni 28 e 29; sopra: piano	
	secondo (sottotetto), altro immobile subalterno 37;	
	- <b>cantina</b> della superficie commerciale di mq. 6,20.	
	<b><u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 10, mappale 2473, subalterno 23,</b>	
	categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 5, rendita Euro	
	14,25 - piano: S1.	

**Coerenze**: a nord: altra cantina subalterno 22; ad est: terrapieno piano interrato; a

sud: altra cantina subalterno 24; ad ovest: corridoio comune condominiale

(subalterno 39); sotto: terra

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO QUATTRO**

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

superficie lorda complessiva di mq. 228,40, ed altezze interne attuali, al grezzo,

variabili da un minimo di m. 0,63 ad un massimo di m. 4,04 al colmo.

**Identificato a catasto fabbricati**: foglio 10, mappale 2473, subalterno 37 parte A,

categoria “in corso di costruzione”, piano: 2.

**Coerenze**: a nord: affaccio su corti pertinenziali degli appartamenti subalterni 25, 26

e 27; ad est: affaccio su corte pertinenziale dell'appartamento subalterno 28, vano

scala condominiale ed affaccio su percorso comune (subalterno 39); a sud: affaccio

su corti pertinenziali degli appartamenti subalterni 27, 26 e 25 ed affaccio su

percorso comune (subalterno 39); ad ovest: affaccio su corte pertinenziale

dell'appartamento subalterno 25; sotto: piano primo appartamenti subalterni 31, 32 e

33 e corridoio comune (subalterno 39); sopra: tetto di copertura a due falde.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO CINQUE**

Immobile composto da:

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

superficie lorda complessiva di mq. 230,48, ed altezze interne attuali, al grezzo,

variabili da un minimo di m. 0,60 ad un massimo di m. 4,01 al colmo.

**Identificato a catasto fabbricati**: foglio 10, mappale 2473, subalterno 37 parte

**B**, categoria “in corso di costruzione”, piano: 2.

**Coerenze**: a nord: affaccio su corti pertinenziali degli appartamenti subalterni 28,

29 e 30; ad est: affaccio su corte pertinenziale dell'appartamento subalterno 30; a

sud: affaccio su corti pertinenziali degli appartamenti subalterni 30, 29 e 28 ed

affaccio su percorso comune (subalterno 39); ad ovest: affaccio su corte

pertinenziale dell'appartamento subalterno 28, vano scala condominiale ed

affaccio su percorso comune (subalterno 39); sotto: piano primo appartamenti

subalterni 34, 35 e 36 e corridoio comune (subalterno 39); sopra: tetto di

copertura a due falde;

- **cantina** della superficie commerciale di mq. 7,76.

**Identificato a catasto fabbricati**: foglio 10, mappale 2473, subalterno 18,

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

14,25 - piano: S1.

**Coerenze**: a nord: terrapieno piano interrato; ad est: terrapieno piano interrato; a

sud: altra cantina subalterno 19; ad ovest: corridoio comune condominiale

(subalterno 39); sotto: terra; sopra: corte esterna ed appartamento al piano terreno,

subalterno 28.

\*\*\*\*\*

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 14 e del 18 luglio 2023,  
depositate agli atti della procedura che si intendono qui integralmente richiamate.

*Si dà atto che oltre ai lotti sopra descritti sono contestualmente posti in vendita le  
parti comuni esterne riferite ai mappali 258 e 2472 del foglio 10 destinati a  
parcheggio; a tali unità immobiliari non viene attribuito prezzo alcuno e si  
intendono destinate ad uso comune condominiale per quota parte a favore di ciascun  
proprietario (“comunista”) dell’intero LOTTO D - condominio Residenza Via  
Magnone.*

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNO**

**(Appartamento, box e cantina)**

Prezzo base Euro 102.000,00

Rilanci minimi in aumento Euro 2.000,00

**LOTTO DUE**

**(Appartamento, box e cantina)**

Prezzo base Euro 101.000,00

Rilanci minimi in aumento Euro 2.500,00

**LOTTO TRE**

**(Appartamento e cantina)**

Prezzo base Euro 80.200,00

Rilanci minimi in aumento Euro 1.600,00

**LOTTO QUATTRO**

**(Locale sottotetto parte A)**

Prezzo base Euro 68.700,00



Rilanci minimi in aumento Euro 1.300,00

**LOTTO CINQUE**

**(Locale sottotetto parte B e cantina)**

Prezzo base Euro 70.900,00

Rilanci minimi in aumento Euro 1.350,00

\*\*\*\*\*

**DATA VENDITA:**

**LOTTO UNO** *20 dicembre 2024 ore 10:00*

**LOTTO DUE** *20 dicembre 2024 ore 10:45*

**LOTTO TRE** *20 dicembre 2024 ore 11:30*

**LOTTO QUATTRO** *20 dicembre 2024 ore 12:15*

**LOTTO CINQUE** *20 dicembre 2024 ore 15:15*

\*\*\*\*\*

**TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

- **offerte cartacee:** entro le ore **13.00** del giorno **18 dicembre 2024** presso lo studio del Delegato alla vendita in Albenga, Viale Martiri della Libertà 68/3/A;
- **offerte telematiche:** entro le ore **23.59** del giorno **18 dicembre 2024** mediante modulo web “Offerta Telematica” sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

- 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:	
	<b>Intestato a: Fallimento INPAR S.r.l. N.24/2011 REG. FALL.</b>	
	<b>Banca Popolare di Sondrio</b>	
	<b>c/corrente n. 000012797X83</b>	
	<b>IBAN IT 22 Q 05696 01613 0000 12797X83</b>	
	- <u>non è consentita la partecipazione alle operazioni di vendita a mezzo di terzo</u>	
	<u>delegato con procura notarile;</u>	
	- qualora risulti presentata un'unica offerta a prezzo <b>non</b> 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	
	interventuti, 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;	
	- <u>il saldo prezzo, gli oneri fiscali e le spese relativi alla vendita ed al trasferimento</u>	
	<u>della proprietà, ivi incluso il compenso spettante al Professionista Delegato ex art</u>	
	<u>179 bis disp. att. del codice di procedura civile, dovranno essere versati</u>	
	<u>dall'aggiudicatario entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione, a</u>	
	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 soggetto 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)