

TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE FALLIMENTI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Dott.ssa Roberta Costa, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art 591 bis c.p.c., visto l'art. 570, c.p.c., avvisa che il Giudice Fallimentare ha fissato la vendita del compendio pignorato con modalità telematica **sincrona mista** nella sala delle udienze di questo Tribunale, degli immobili di seguito descritti

Fallimento Federica Srl in liquidazione N. 6/2013

Lotto B3 - App. 15.3 indicato con il Civico 7C + box.

In comune di Albisola Superiore (SV), Località Grana, Complesso Borgo degli Erchi, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- **appartamento** della superficie commerciale di mq. 88 circa, posto al piano primo (P.T. rialzato) della palazzina 15, civico 7C, prospettante il campo da golf, con terrazzo, giardino e box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno d'ingresso con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia, annesso terrazzo con antistante giardino lato campo da golf e loggia con piccola corte-giardino lato strada interna; distinto a N.C.E.U. DEL Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 409, sub 20, categoria A/2, classe 1, vani 4,5 rendita € 778,56.
Confini: proprietà mapp.409/10, stradina lungo golf, altro giardino (sub 19), proprietà appartamento sub 18, strada interna al borgo e scala di accesso al p.2°.
- **box di pertinenza** della superficie di mq 16,55 facente parte dell'autorimessa interrata e censito a N.C.E.U. del Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 413, sub 124, categoria C/6 classe 3 mq 16 rendita € 92,55.
Confini: box sub 5, terrapieno, box sub 123 e corsia condominiale.

Prezzo base € 135.562,50 - Rilancio minimo € 1.000,00.

Offerta minima € 101.671,88

* * *

Lotto B5 - App. 19.1 indicato con il Civico 11A + box.

In comune di Albisola Superiore (SV), Località Grana, Complesso Borgo degli Erchi, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- **appartamento** della superficie commerciale di mq. 188 circa, posto su quattro livelli, piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto, fra loro comunicanti con scala interna, prospettante la piazzetta interna e il campo da golf, con accesso al piano 1° anche da scala esterna, con box di pertinenza. L'alloggio si compone al piano terreno di ingresso, disimpegno soggiorno con elegante caminetto, cucina abitabile, servizio e vano scala; al piano primo di disimpegno d'ingresso dal vano scala, tre camere, servizio con doccia e due terrazzi di cui uno accessibile da scala esterna comune all'int.11E; al piano sottotetto di locale di sgombero con ripostiglio; al piano interrato locale di sgombero. L'unità è dotata di corte giardino al piano terra su tre lati, porticato e sottoscala; distinto a N.C.E.U. del Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 407, sub 1, categoria F3 in corso di costruzione; quanto alla scala esterna in comunione con l'int.11D, Foglio.25 mappale 407, sub 6, categoria F3 in corso di costruzione.

Confini: muri perimetrali su tre lati e appartamento sub int.11B e 11E.

- **box doppio di pertinenza** della superficie di mq 35 facente parte dell'autorimessa interrata e censito a N.C.E.U. del Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 413, sub 126, categoria F3 in corso di costruzione.

Confini: terrapieno, box sub 137, corsia condominiale su due lati e box sub 136.

Prezzo base € 281.250,00 - Rilancio minimo € 4.000,00.

Offerta minima € 210.937,50

* * *

Lotto B7 - App. 20A indicato con il Civico 12A + box.

In comune di Albisola Superiore (SV), Località Grana, Complesso Borgo degli Erchi, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- **unità adibita a foresteria** della superficie commerciale di mq. 172 circa, posta al piano terreno, dotata di doppio ingresso da porticato esclusivo prospettante la piazzetta del borgo basso, con box e cantina indicata con l'int. C3. L'unità si compone di ampio studio con piccolo disimpegno e due ripostigli, altro disimpegno di accesso alla foresteria, camera soggiorno/letto, disimpegno, cucinino, servizio con doccia e ampio ripostiglio; distinto a N.C.E.U. del Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 396, sub 4, categoria F3 in corso di costruzione; quanto al porticato esclusivo distinto

a N.C.E.U. del Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 396 sub 5 in corso di costruzione

Confini: muri perimetrali su tre lati, vano scala di accesso esclusivo al p.2°, Lotto n.18.

- **cantina** interno C3 della superficie di mq 46 circa, allo stato rustico posta al piano interrato sottostante la costruzione n. 34 e censita a N.C.E.U. del Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 391, sub 3, categoria F3 in corso di costruzione.

Confini: cantina C4 (Fg.25 392/1), intercapedine e cantina C2 (Fg.25 mapp.391/2).

- **box privo di vincolo pertinenziale** della superficie di mq 16 circa facente parte dell'autorimessa interrata e censito a N.C.E.U. del Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 413, sub 72, categoria C/6 classe 3 mq 16 rendita € 92,55.

Confini: terrapieno, box sub.83, corsia comune di accesso e box sub 55.

Prezzo base € 123.750,00 - Rilancio minimo € 1.500,00.

Offerta minima € 92.812,50

* * *

Lotto B10 – 33A indicato con il Civico 18A.

In comune di Albisola Superiore (SV), Località Grana, Complesso Borgo degli Erchi, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- **Locale commerciale** della superficie commerciale di mq. 136 circa, in corso di costruzione comprendente un ampio locale al p.T. della palazzina n.33/civ 18 con androne di accesso esclusivo ed una porzione interrata sotto strada composta da un locale deposito dotato anche di accesso indipendente dall'androne del p.T., da un magazzino e da una zona servizi con antibagno-spogliatoio, locale WC-doccia e ripostiglio, il tutto allo stato rustico privo ancora di pavimentazione e parte dei sottofondi, di parte delle tramezze interne e dei muri perimetrali di delimitazione dell'interrato e privo di tutti gli impianti e degli infissi; distinto a N.C.E.U. del Comune di Albisola Superiore al foglio 25, mappale 383, sub 8, categoria F3 in corso di costruzione.

Confini: muro perimetrale su strada interna, appartamento int.18B, intercapedine di alloggio impianti comuni e tunnel tecnologico, palazzina civ.20, vano ascensore e vano scala di accesso ai box interrati.

Prezzo base € 61.875,00 - Rilancio minimo € 1.000,00.

Offerta minima € 46.406,25

* * *

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, la descrizione dei beni e l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui medesimi si fa rinvio a quanto evidenziato nella relazione di stima dell'Ing. Giacomo Trucco del 08/08/2016 e successiva integrazione del 26/05/2021, che deve essere consultata dall'offerente.

Data Vendita: 03/04/2025

Lotto B 3 ore 09,15 - Lotto B 5 ore 10,00 - Lotto B 7 ore 10,45 - Lotto B 10 ore 11,30

Tribunale di Savona, piano terra, sala aste.

Termine offerte cartacee: 02/04/2025, ore 13,00 presso lo studio del Delegato alla Vendita sito in Albenga, via Dalmazia 1/A.

Termine offerte telematiche: 02/04/2025, ore 24,00

Cauzione 10% del prezzo offerto:

- Modalità cartacea: assegno circolare intestato a Fallimento Federica Srl n. 6/2013;
- Modalità telematica: bonifico sul c/c della procedura presso Banca Passadore & C. Spa filiale di Albenga, Iban: IT51Z0333249250000001312757.

La pubblicità, le condizioni di vendita e la modalità di presentazione delle domande sono regolate dalle "Condizioni Generali in materia di vendite immobiliari delegate", allegate al presente avviso.

Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario Dott.ssa Roberta Costa, con studio in Albenga, via Dalmazia n. 1/A.

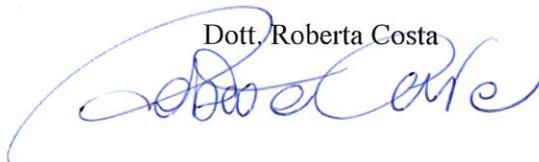
Per informazioni e visita immobile: Telefono: 0182/542849, mail: roberta.costa@abacostudio.it.

Relazione di stima visibile sul sito www.tribunale.savona.it

Savona, 6 febbraio 2025

Il delegato alla vendita

Dott. Roberta Costa



CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Quanto alla vendita senza incanto:

1. le offerte di acquisto devono essere presentate secondo una delle seguenti modalità:
 - **cartacea:** in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;
 - **telematica:** mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" del soggetto che presenta l'offerta. In mancanza di tale apposita "PEC per la vendita telematica", l'offerta dovrà essere firmata digitalmente prima dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero. Il Ministero della Giustizia mette a disposizione il "Manuale utente" contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Il Manuale è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" (nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche"). Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è *consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato*. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
2. il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 giorni dalla aggiudicazione.
3. l'offerta deve contenere:
 - a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerta telematica (con la possibilità di inserire una sola firma digitale) è formulata da più persone - acquirenti pro quota - è possibile partecipare alla vendita tramite legale con procura espressa di tutti gli offerenti, ovvero per il tramite dell'offerente firmatario dell'offerta telematica a cui gli altri offerenti pro quota abbiano rilasciato procura notarile con le modalità di cui al successivo punto 7.
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'ordinanza di delega, a pena di inefficacia dell'offerta;
 - d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4. nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo.

In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Nelle vendite telematiche è necessaria la presentazione di tante offerte quanti sono i lotti oggetto di interesse, allegando una sola cauzione pari all'offerta relativa al lotto di prezzo più elevato. In tal caso occorrerà allegare apposita comunicazione a ciascuna offerta, da trasmettere anche a mezzo pec al professionista delegato.

5. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché in caso di offerta cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." seguito dal numero della procedura, oppure in caso di offerta telematica la copia del giustificativo del versamento del bonifico effettuato, in entrambi i casi per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico bancario dovrà essere versato sul conto le cui coordinate saranno indicate nell'avviso di vendita. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;

6. l'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto e le offerte inferiori al prezzo base, seppure pari o uguali all'offerta minima di cui all'art. 571 c.p.c., sono soggette alla valutazione del professionista delegato ai sensi dell'art. 572 III comma c.p.c..

L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato; nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, gli offerenti telematici riceveranno, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine di cui al punto 1., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di delega o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di cui al precedente punto 5., in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato nell'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di delega, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di delega in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi sono più offerte il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo a vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni dalla aggiudicazione.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

7. nella vendita senza incanto è consentita la partecipazione a mezzo di terzo delegato con procura notarile, sia per le offerte cartacee sia per quelle telematiche; ciò ferma restando la possibilità di partecipazione tramite un legale con procura espressa o per persona da nominare. La Procura Notarile dovrà essere allegata - in caso di offerta telematica, in copia scansionata - tra gli allegati all'offerta.
8. l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e presso il sito del Tribunale;
9. in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

10. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

11. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

12. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
13. gli importi dovuti al creditore fondiario saranno dall'aggiudicatario versati alla procedura e verranno da questa immediatamente riaccreditati al creditore con valuta dalla data del versamento del prezzo, nei limiti di cui all'art 2855 c.c., previa precisazione del credito.
14. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.