

TRIBUNALE DI SAVONA

Sezione Fallimentare

Fallimento Federica Srl in liquidazione - N. 6/2013

Giudice Delegato Dott.ssa Anna Ferretti

Curatore Dott.ssa Roberta Costa

* * *

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

* * *

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza del curatore fallimentare;
- visto e qui richiamato il Programma di Liquidazione;
- condivisa l'opportunità di procedere al realizzo del compendio immobiliare indicato ai lotti B3, B5, B7 e B10, meglio descritti nella perizia di stima depositata dall'Ing. Giacomo Trucco in data 11/08/2016 con relativo aggiornamento del 26/05/2021, secondo le forme previste dagli artt. 569 e segg. c.p.c., in quanto compatibili, con le modalità della vendita senza incanto;
- 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 presente procedimento, laddove lo reputi opportuno;
- vista la relazione tecnico estimativa a firma dell'Ing. Giacomo Trucco, perito estimatore nominato dalla procedura, e i successivi pareri ed integrazioni agli atti della procedura;
- visti gli artt. 107 e 108 e 182 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

procedersi alla vendita della piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Albisola Superiore, località Grana, complesso Borgo degli Erchi, con modalità Telematica SINCRONA MISTA, richiamate le NUOVE CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE:



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

- **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.

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 alla relazione tecnico estimativa a firma dell'ing. Giacomo Trucco depositata in data 11 agosto 2016, oltre aggiornamento della medesima in data 26/05/2021, 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, 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;
- liberi da persone e cose;
- 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, spese ed onorari liquidati relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione.

Prezzo base di € 135.562,50;

Offerta minima € 101.671,88;

Rilanci minimi in aumento € 2.000,00.

* * *

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

- **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.



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 alla relazione tecnico estimativa a firma dell'ing. Giacomo Trucco depositata in data 11 agosto 2016, oltre aggiornamento della medesima in data 26/05/2021, 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, 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;
- liberi da persone e cose;
- 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, spese ed onorari liquidati relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione.

Prezzo base di € 281.250,00;

Offerta minima € 210.937,50;

Rilanci minimi in aumento € 4.000,00.

* * *

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

- **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.

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 alla relazione tecnico estimativa a firma dell'ing. Giacomo Trucco depositata in data 11 agosto 2016, oltre aggiornamento della medesima in data 26/05/2021, 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, 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;
- liberi da persone e cose;



- 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, spese ed onorari liquidati relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione.

Prezzo base di € 123.750,00;

Offerta minima € 92.812,50;

Rilanci minimi in aumento € 2.000,00.

* * *

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

- **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.

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 alla relazione tecnico estimativa a firma dell'ing. Giacomo Trucco depositata in data 11 agosto 2016, oltre aggiornamento della medesima in data 26/05/2021, 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, 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;
- liberi da persone e cose;
- 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, spese ed onorari liquidati relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà ad esclusivo carico dell'acquirente, senza alcuna eccezione.

Prezzo base di € 61.875,00;

Offerta minima € 46.406,25;

Rilanci minimi in aumento € 1.000,00.

DELEGA

per 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, il Curatore Dott.ssa Roberta Costa, con studio in Albenga Via Dalmazia 1A (Tel. 0182 542849 mail roberta.costa@abacostudio.it);

AUTORIZZA

il Curatore Fallimentare a prelevare dal conto corrente intestato alla procedura presso la Banca Passadore



& C. Spa, agenzia di Albenga, l'importo corrispondente alle spese per la pubblicità, dietro presentazione alla Banca della fattura per spese pubblicità emessa da Astalegale e a provvedere, mediante prelevamento dal conto corrente della procedura, al pagamento del contributo per la pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE nella misura di euro 105,00 per ogni lotto;

DISPONE CHE

- le offerte di acquisto siano depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita (deposito entro le ore 24.00 per le offerte telematiche);
- 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 Federica 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 90. 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 Federica 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 60 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;
- la vendita si tenga presso il Tribunale di Savona, aula 1, piano secondo, dinanzi al suddetto Professionista Delegato, il quale procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte cartacee e telematiche e



all'eventuale gara ai sensi degli articoli 571, 572 e 573 c.p.c.;

- 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;
- 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 previsti, e che i beni siano infine aggiudicati all'offerente che abbia proposto il prezzo più elevato;
- la cauzione prestata dagli offerenti non risultati aggiudicatari sia restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara;
- il saldo prezzo, gli oneri fiscali, gli onorari e le spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà, siano versati dall'aggiudicatario entro il termine massimo di giorni 90 dall'aggiudicazione, a mezzo di bonifici bancari e/o assegni circolari nelle modalità indicate dal Delegato Curatore; a tal scopo sarà onere del Delegato Curatore Fallimentare comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo, degli oneri e delle spese predetti, nonché le coordinate dei rapporti bancari, mediante mail, pec o mezzo equipollente;
- il decreto di trasferimento sia emesso solo dopo l'avvenuto versamento integrale da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, degli oneri fiscali, degli onorari e delle spese relativi alla vendita ed al trasferimento della proprietà;
- la proprietà dei beni ed i correlati oneri siano a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;
- 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, co. 2 c.p.c.;
- per tutto quanto non espressamente previsto siano applicate le vigenti norme di legge e le nuove regolamentazioni in materia di vendite immobiliari delegate e telematiche;

STABILISCE CHE

dovranno essere compiuti due tentativi di vendita fornendo le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate. Il professionista delegato provvederà:

1. a fissare il termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto GIA' CAUZIONATE ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la prima vendita (con la precisazione che ove si tratti di offerte cartacee le stesse devono



essere presentate entro le ore 13.00, mentre le offerte telematiche entro le ore 24.00) e, ove non vi sia stata aggiudicazione in tale primo tentativo, nuovo termine 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. a redigere l'avviso di vendita con indicazione dei termini di presentazione delle offerte, della data di apertura delle buste e del rilancio minimo, completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle vendite giudiziarie del sito del Tribunale di SAVONA redatte su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche nonché dell'indicazione del CODICE IBAN del conto della procedura e a depositare tale avviso nel fascicolo telematico almeno 30 giorni prima della data della vendita;

3. a disporre la pubblicità della presente delega 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 sui portali nazionali www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it 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);

4. alla notifica della presente ordinanza ai creditori ipotecari, ed agli altri creditori muniti di privilegio speciale sugli immobili, presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione, almeno 20 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte;

5. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;

6. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo giudice.

Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Savona, sezione esecuzioni e fallimenti, che potranno in ogni momento essere integrate e modificate e saranno efficaci a partire dalla data indicata nelle stesse o in mancanza a quella di pubblicazione sul sito del Tribunale di Savona nell'area riservata ai Delegati. Per informazioni e visite agli immobili posti in vendita gli interessati si rivolgano al Curatore, Dott.ssa Roberta



Costa, con studio in Albenga (SV), via Dalmazia 1A, (tel. 0182/542849 - email: roberta.costa@abacostudio.it).

Savona, 24.01.2025

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Anna Ferretti

