

Relazione tecnica - Comfort letter

Il sottoscritto Geom. Ghia Giovanni con Studio in Millesimo, Piazza Angelo Ferrari civ. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di SAVONA al n. 1709, assicurato per l'attività professionale con N. HEC049723/P/2026 è stato incaricato dalla **Socetà E.M.I. dei Geom. G. & A. SNC** nella persona del legale rappresentante ING. Campani Cristian di redigere una confort letter sulla base della perizia di stima redatta dal geom. Mutti a supporto ad uno strumento di regolazione della crisi di impresa e dell'insolvenza attraverso una "domanda prenotativa" ex art. 44 D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 ss. Mm. Ii iscritta al registro delle imprese il 22 dicembre 2022.

A conclusione dell'iter professionale che ha portato al deposito della relazione di stima nel febbraio 2023 ed al processo di omologazione, con sentenza n. 22/2025 pubblicata in data 6 giugno 2025, il Tribunale di Savona ha omologato il Piano e la Proposta di concordato in continuità aziendale presentati da E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio S.n.c.

Detto documento è descrittivo ai fini della formalizzazione del bando di vendita secondo le procedure previste dal Tribunale di Savona, dell'offerta irrevocabile di acquisto trasmessa da parte della [REDACTED]

[REDACTED] alla società E.M.I. del Geom.

Bagnasco Giampaolo e Alfio S.n.c. per i beni meglio di seguito identificati.

Il prezzo base dell'offerta verrà considerato nel bando di vendita ex art. 114 bis CCII come il valore di partenza dell'eventuale asta immobiliare.

Lotti che costituiscono l'oggetto dell'offerta irrevocabile:

1) FABBRICATI SITI IN ALBISOLA SUPERIORE (SV) 17011

- Descrizione sommaria

In Comune di Albisola Superiore (SV), facente parte del complesso residenziale denominato Borgo degli Erchi e precisamente:

- a) porzione del fabbricato individuato come lotto n. 40 e distinta con il numero 1 (uno) avente accesso dal civico n. 39A (trentanove A) del Borgo degli Erchi, formata da una unità immobiliare posta al piano terreno in corso di ultimazione, adibita ad abitazione avente quale accessorio una porzione di terreno ad uso giardino;

a confini: muri perimetrali e l'abitazione di cui infra;

- b) porzione del fabbricato individuato come lotto n. 40 e distinta con il numero 2 (due) avente accesso dal civico n. 39B (trentanove B) del Borgo degli Erchi, formata da una unità immobiliare posta al piano terra in corso di ultimazione, adibita ad abitazione avente quale accessorio una porzione di terreno ad uso giardino;

a confini: muri perimetrali e l'abitazione di cui sopra;

- c) locale ad uso autorimessa posto al piano secondo interrato facente parte del fabbricato ad uso autorimesse interamente interrato in corso di ultimazione, di pertinenza dell'alloggio sopra descritto alla lettera "b";

a confini: area di manovra, terrapieno e autorimessa sub. 122;

- d) locale ad uso autorimessa posto al piano primo interrato facente parte del fabbricato mappale 393 in corso di ultimazione, di pertinenza dell'alloggio sopra descritto alla lettera "a";

a confini: terrapieno, autorimessa sub. 34 e area di manovra.

Gli immobili risultano allo stato attuale al "grezzo": le strutture risultano terminate, mentre rimangono da realizzare tutti gli impianti (idrici sanitari ed elettrici) intonaci e serramenti.

- **Situazione catastale**

CATASTO FABBRICATI

Titolarità	Comune	Fg.	mapp.	sub.	Qualità	cl.	mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà' per 1/1	ALBISOLA SUPERIORE	25	389	2	F/3	/	/	/	/
Proprietà' per 1/1	ALBISOLA SUPERIORE	25	389	1	F/3	/	/	/	/
Proprietà' per 1/1	ALBISOLA SUPERIORE	25	393	31	F/3	/	/	/	/
Proprietà' per 1/1	ALBISOLA SUPERIORE	25	413	121	F/3	/	/	/	/

- **PIANO S2**

Sub. 1: confinante con terrapieno su più lati.

- **PIANO S1**

Sub. 31: confinante con Mappale 394, Sub. 34 e terrapieno.

Sub. 34: confinante con Sub. 31, Sub. 35, Mappale 394 e terrapieno.

Sub. 35 (porzione superiore): confinante con Sub. 34, Sub. 32, Mappale 394 e terrapieno.

Sub. 32: confinante con Sub. 35, Mappale 394 e terrapieno.

Sub. 33: confinante con Sub. 35, Mappale 394 e terrapieno.

Sub. 35 (porzione inferiore): confinante con Sub. 33, Mappale 394 e terrapieno.

Sub. 9: confinante con Sub. 10, Sub. 11 e terrapieno.

Sub. 10: confinante con Sub. 9, Sub. 11 e terrapieno.

Sub. 11: confinante con Sub. 9, Sub. 10 e terrapieno.

- **PIANO TERRA**

Sub. 13: confinante con Mappale 394, terrapieno e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 25: confinante con Mappale 394, Mappale 384, Sub. 13 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 12: confinante con Mappale 384 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 11: confinante con Sub. 12, Sub. 9 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 9: confinante con Sub. 11, Sub. 10 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 10: confinante con Sub. 9, Mappale 364, Mappale 392 e altre porzioni del Mappale 393.

- **PIANO PRIMO**

Sub. 4: confinante con Mappale 394, Mappale 396, Sub. 5, Sub. 17 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 5: confinante con Mappale 394, Sub. 4, Sub. 14 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 14: confinante con Sub. 5, Sub. 15, Sub. 28 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 15: confinante con Sub. 14, Sub. 16 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 16: confinante con Sub. 15, Sub. 24, Sub. 26 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 17: confinante con Sub. 4 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 28: confinante con Sub. 14 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 26: confinante con Sub. 16, Sub. 24 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 24: confinante con Sub. 16, Sub. 26 e altre porzioni del Mappale 393.

- **PIANO SECONDO**

Sub. 18: confinante con Sub. 17 e altre U.I.U.

Sub. 17: confinante con Sub. 18, Sub. 19 e altre U.I.U.

Sub. 19: confinante con Sub. 17, Sub. 27 e altre U.I.U.

Sub. 27: confinante con Sub. 19 e altre U.I.U.

Sub. 28: confinante con Sub. 20 e altre U.I.U.

Sub. 20: confinante con Sub. 28, Sub. 21 e altre U.I.U.

Sub. 21: confinante con Sub. 20, Sub. 22, Sub. 23 e altre U.I.U.

Sub. 22: confinante con Sub. 21, Sub. 23 e altre U.I.U.

Sub. 23: confinante con Sub. 21, Sub. 22 e altre U.I.U.

- **PIANO TERZO**

Sub. 18: confinante con Sub. 27 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 27: confinante con Sub. 18 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 21: confinante con altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 22: confinante con Sub. 21 e altre porzioni del Mappale 393.

- **PIANO QUARTO SOTTOTETTO**

Sub. 18: confinante con Sub. 27 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 27: confinante con Sub. 18 e altre porzioni del Mappale 393.

Sub. 21: confinante con altre porzioni del Mappale 393.

- **Stato di possesso**

- Le unità immobiliari sopra descritte risultano nella piena disponibilità di E.M.I. S.n.c. del geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio (CF. 00677660094).

• **Vincoli ed oneri giuridici - provenienza**

Vedasi relazione ipotecaria ventennale a firma del Notaio Agostino Firpo di Savona *sub All. 2.*

• **Situazione urbanistica – vincoli ambientali**

permesso di costruzione n. 68 del 30 settembre 2010 e DIA in variante del 26 giugno 2007 per le abitazioni;

permesso di costruire n. 26 del 25 giugno 2003 e successivo n. 39 del 16/6/2006 in sanatoria per l'autorimessa oggetto della prima vendita;

permesso di costruire n. 3 del 11 - 2 - 2010 in Sanatoria per l'autorimessa.

• **Giudizi di conformità:**

/.

• **Conformità edilizia:**

/.

CERTIFICATO NOTARILE EX ART. 1 LEGGE 3 AGOSTO 1998 N. 302 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Oggetto: procedura concorsuale della società **"E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C."** in concordato preventivo, con sede in Cengio (SV), Via Vittorio Veneto n. 14, capitale sociale Euro 1.032.913,80 (unmilionetrentaduemilanovecentotredici virgola ottanta), partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Riviera di Liguria Imperia La Spezia Savona: 00677660094, numero Rea SV-84168.

Il sottoscritto dottor AGOSTINO FIRPO Notaio in Savona, dopo aver eseguito gli accertamenti catastali e presso i Registri Immobiliari, assumendone la piena responsabilità

CERTIFICA

A) che i beni infra descritti sono di piena ed esclusiva proprietà della società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. in forza dei seguenti titoli e passaggi:

. acquisto fattone con atto di compravendita autenticato dal Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 23 febbraio 2011 repertorio n. 154411, trascritto a Savona in data 1 marzo 2011 ai numeri 2000/1327 da potere di [redacted] con sede in Savona gli immobili censiti al foglio 25 mappale 389 subalterni 1 e 2 e mappale 413 subalterno 121 e trascritto a Savona in pari data ai numeri 2001/1328 da potere di [redacted] con sede in Savona l'immobile censito al foglio 25 mappale 393 subalterno 31;

. alle società [redacted] detti immobili pervennero in forza di atto di scissione della società [redacted]

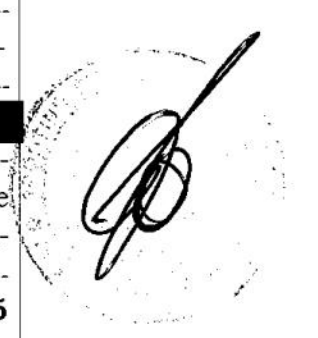
SRL con sede in Albisola Superiore a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 14 dicembre 2006 repertorio n. 147133, trascritto a Savona in data 20 dicembre 2006 ai numeri 15104/9570 a favore di [redacted] e ai numeri 15103/9569 a favore di [redacted];

. alla società [redacted] l'area su cui è stato edificato il caseggiato mappale 389, l'area sotto/su cui è stato edificato il caseggiato mappale 393 e l'area sotto cui è stata edificata la porzione del caseggiato mappale 413 contraddistinta con il sub. 121 (originari mappali 230, 236 e 237 del foglio 25), sono state acquistate in forza di atto di compravendita a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 4 novembre 1997 repertorio n. 97705, trascritto a Savona in data 6 novembre 1997 ai numeri 8154/6289 da potere di [redacted] con sede in Bergamo;

B) che alla data del **31 agosto 2026** gli stessi beni risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

. **convenzione urbanistica** stipulata dalla società [redacted] S.R.L. con sede in Albisola Superiore a favore del COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE con atto del Segretario Generale del Comune di Albisola Superiore in data 9 aprile 2003 rep. 3336/2003, trascritta a Savona in data 8 maggio 2003 ai numeri 5523/3923;

. **ipoteca volontaria iscritta a Savona in data 18 ottobre 2006 al n. 2412 Reg. Part.** per complessivi euro 2.600.000,00 (capitale euro 1.300.000,00 - Tasso interesse annuo 5.35% - Spese euro



1.300.000,00 - Importi variabili - Durata 15 anni - Stipulazione contratto unico) a favore di BANCO DI SAN GIORGIO SPA con sede in Genova ed a carico della società [REDACTED] con sede in Albisola Superiore (debitore non datore di ipoteca [REDACTED] con sede in Albisola Superiore), a garanzia di mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 11 ottobre 2006 repertorio n. 146733;-----

si precisa al riguardo che detta ipoteca risulta gravare ancora sull'unità immobiliare censita al foglio 25 mappale 393 subalterno 31;

. ipoteca volontaria iscritta a Savona in data 18 ottobre 2006 al n. 2410 Reg. Part. per complessivi euro 2.300.000,00 (capitale euro 1.150.000,00 - Tasso interesse annuo 5.35% - Spese euro 1.150.000,00 - Importi variabili - Durata 15 anni - Stipulazione contratto unico) a favore di BANCO DI SAN GIORGIO SPA con sede in Genova ed a carico della società [REDACTED] con sede in Albisola Superiore (debitore non datore di ipoteca [REDACTED] con sede in Savona), a garanzia di mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 11 ottobre 2006 repertorio n. 146731;-----

si precisa al riguardo che detta ipoteca risulta gravare ancora sull'unità immobiliare censita al foglio 25 mappale 393 subalterno 31;

. ipoteca volontaria iscritta a Savona in data 1 luglio 2008 al n. 1280 Reg. Part. per complessivi euro 2.200.000,00 (capitale euro 1.100.000,00 - tasso interesse annuo 6,75% - Importi variabili - Durata 14 anni) a favore di BANCO DI SAN GIORGIO SPA con sede in Genova ed a carico di [REDACTED] a garanzia di mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 27 giugno 2008 repertorio n. 150112;-----

si precisa al riguardo che detta ipoteca risulta gravare ancora sulle unità immobiliari censite al foglio 25 mappale 389 subalterni 1 e 2;

. atto di vincolo pertinenziale tra le autorimesse e le unità abitative in oggetto autenticato dal Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 23 febbraio 2011 repertorio n. 154411, trascritto a Savona in data 1 marzo 2011 ai numeri 2002/1329, portante vincolo del locale autorimessa censito al foglio 25 mappale 413 subalterno 121 all'unità abitativa censita al foglio 25 mappale 389 subalterno 2 e del locale autorimessa censito al foglio 25 mappale 393 subalterno 31 con l'unità abitativa censita al foglio 25 mappale 389 subalterno 1;-----

. ipoteca volontaria iscritta a Savona in data 5 luglio 2011 al n. 1156 Reg. Part. per euro 200.000,00 (capitale euro 100.000,00 - Tasso interesse annuo 3,25% - Interessi euro 100.000,00 - Importi variabili - Durata 10 anni - stipulazione contratto unico) a favore di BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A. con sede in Genova ed a carico di E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. a garanzia di mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 30 giugno 2011 repertorio n. 154927;-----

si precisa al riguardo che detta ipoteca grava sulle unità immobiliari censite al foglio 25 mappale 393 subalterno 31 e foglio 25 mappale 389 subalterno 1;-----

. ipoteca volontaria iscritta a Savona in data 5 luglio 2011 al n. 1157 Reg. Part. per euro 200.000,00 (capitale euro 100.000,00 - Tasso interesse annuo 3,25% - Interessi euro 100.000,00 - Importi variabili - Durata 10 anni - stipulazione contratto unico) a favore di BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A. con sede in Genova ed a carico di E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. a garanzia di mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 30 giugno 2011 repertorio n. 154928;-----
si precisa al riguardo che detta ipoteca grava sulle unità immobiliari censite al foglio 25 mappale 389 subalterno 2 e foglio 25 mappale 413 subalterno 121;-----

. pignoramento trascritto a Savona in data 4 novembre 2022 ai numeri 11476/9136 a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (acquirente del credito di BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A.) con sede in Conegliano ed a carico della società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. a seguito di provvedimento emesso dal Tribunale di Savona in data 19 ottobre 2022 rep 3338;-----
si precisa al riguardo che detta formalità grava su tutti gli immobili oggetto di relazione;-----

. ipoteca volontaria iscritta in rinnovazione in data 1 giugno 2023 al n. 567 Reg. Part. per complessivi euro 15.000.000,00 (capitale euro 7.896.709,00) dell'originaria ipoteca iscritta a Savona in data 19 giugno 2003 al n. 1379 Reg. Part., a favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano ed a carico tra l'altro della società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. per gli immobili di nostra spettanza, a garanzia dell'originario mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 17 giugno 2003 repertorio n. 131322;-----
si precisa al riguardo che detta ipoteca grava sull'unità immobiliare censita al foglio 25 mappale 393 subalterno 31;-----

. decreto di apertura di concordato preventivo emesso dal Tribunale di Savona in data 11 ottobre 2023 repertorio n. 21/2022, trascritto a Savona in data 29 dicembre 2023 ai numeri 13395/10933;-----
si precisa al riguardo che detta formalità grava su tutti gli immobili oggetto di relazione.-----

Si rilevano inoltre i seguenti gravami non rinnovati a carico della società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. ma gravanti sull'immobile censito al foglio 7 mappale 393 subalterno 31:-----

. ipoteca volontaria iscritta in rinnovazione in data 31 gennaio 2025 al n. 111 Reg. Part. per complessivi euro 9.000.000,00 (capitale euro 4.500.000,00) dell'originaria ipoteca iscritta a Savona in data 9 febbraio 2005 al n. 339 Reg. Part., a favore di BANCO DI SAN GIORGIO SPA con sede in Genova ed a carico della società [REDACTED]
[REDACTED] L con sede in Albisola Superiore (debitore non datore di ipoteca [REDACTED] con sede in Varazze) a garanzia dell'originario mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 1 febbraio 2005 repertorio n. 139707;-----



si precisa al riguardo che detta ipoteca risulta gravare ancora sull'unità immobiliare censita al foglio 25 mappale 393 subalterno 31 facente parte del complesso costruito in sottoelevazione sotto alcune delle aree oggetto di rinnovazione;

detta ipoteca non è stata iscritta contro la società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C.;

. ipoteca volontaria iscritta in rinnovazione in data 6 febbraio 2025 al n. 144 Reg. Part. per complessivi euro 10.000.00,00 (capitale euro 5.000.000,00) dell'originaria ipoteca iscritta a Savona in data 9 febbraio 2025 al n. 338 Reg. Part., a favore di BANCO DI SAN GIORGIO SPA con sede in Genova ed a carico della società

con sede in Albisola Superiore (debitore non datore di ipoteca con sede in Savona) a garanzia dell'originario mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 1 febbraio 2005 repertorio n. 139706;

si precisa al riguardo che detta ipoteca risulta gravare ancora sull'unità immobiliare censita al foglio 25 mappale 393 subalterno 31 facente parte del complesso costruito in sottoelevazione sotto alcune delle aree oggetto di rinnovazione;

detta ipoteca non è stata iscritta contro la società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C.;

. ipoteca volontaria iscritta in rinnovazione in data 6 febbraio 2025 al n. 145 Reg. Part. per complessivi euro 8.000.00,00 (capitale euro 4.000.000,00) dell'originaria ipoteca iscritta a Savona in data 9 febbraio 2005 al n. 340 Reg. Part., a favore di BANCO DI SAN GIORGIO SPA con sede in Genova ed a carico della società

con sede in Albisola Superiore (debitore non datore di ipoteca con sede in Savona) a garanzia dell'originario mutuo a rogito Notaio DOMENICO MANUTI di Varazze in data 1 febbraio 2005 repertorio n. 139708;

si precisa al riguardo che detta ipoteca risulta gravare ancora sull'unità immobiliare censita al foglio 25 mappale 393 subalterno 31 facente parte del complesso costruito in sottoelevazione sotto alcune delle aree oggetto di rinnovazione;

detta ipoteca non è stata iscritta contro la società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C.;

DESCRIZIONE DEI BENI

in Comune di **Albisola Superiore** (SV), facente parte del complesso residenziale denominato Borgo degli Erchi e precisamente:

a) porzione del fabbricato individuato come lotto n. 40 e distinta con il numero 1 (uno) avente accesso dal civico n. 39A (trentanove A) del Borgo degli Erchi, formata da una unità immobiliare posta al piano terreno in corso di ultimazione, adibita ad abitazione avente quale accessorio una porzione di terreno ad uso giardino;

a confini: muri perimetrali e l'abitazione di cui infra;

b) porzione del fabbricato individuato come lotto n. 40 e distinta con il numero 2 (due) avente accesso dal civico n. 39B (trentanove B) del Borgo degli Erchi, formata da una unità

immobiliare posta al piano terra in corso di ultimazione, adibita ad abitazione avente quale accessorio una porzione di terreno ad uso giardino;-----

a confini: muri perimetrali e l'abitazione di cui sopra;-----

c) locale ad uso autorimessa posto al piano secondo interrato facente parte del fabbricato ad uso autorimesse interamente interrato in corso di ultimazione, di pertinenza dell'alloggio sopra descritto alla lettera "b";-----

a confini: area di manovra, terrapieno e autorimessa sub. 122;-----

d) locale ad uso autorimessa posto al piano primo interrato facente parte del fabbricato mappale 393 in corso di ultimazione; di pertinenza dell'alloggio sopra descritto alla lettera "a";-----

a confini: terrapieno, autorimessa sub. 34 e area di manovra.-
Quanto in oggetto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Albisola Superiore:-----

. foglio 25 - mappale 389 - subalterno 1 - zona censuaria U
- categoria F/3;-----

foglio 25 - mappale 389 - subalterno 2 - zona censuaria U -
categoria F/3;-----

foglio 25 - mappale 413 - subalterno 121 - zona censuaria
U - categoria F/3 ;-----

foglio 25 - mappale 393 - subalterno 31 - zona censuaria U
- categoria F/3.-----

Savona, 1 settembre 2026-----

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.