TRIBUNALE DI SAVONA

Concordato Preventivo R.G. P.U. 21/2022

E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio S.n.c.

Giudice Delegato Dott.ssa Diana Borsi

Commissario Giudiziale Dott. Stefano Gotta

Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Marchese

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 114 BIS C.C.I.I. - D.LGS 14/2019

* * * * *

Il sottoscritto Alberto Marchese, Liquidatore Giudiziale nella procedura in epigrafe,

R E N D E N O T O

che in esecuzione del piano di concordato omologato con sentenza del Tribunale di Savona n. 22/2025 pubblicata in data 6 giugno 2025, intende procedere alla vendita del Lotto Unico composto dai beni sotto indicati mediante **procedura competitiva ex art. 114 bis CCII**, al prezzo base determinato nella relazione tecnica – comfort letter allegata al presente avviso.

* * * * *

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA IN UN UNICO LOTTO

Il LOTTO UNICO è composto da:

in Comune di Millesimo (SV), Via Pontevecchio civico n. 144, appartamento posto al piano secondo composto di due camere, cucina e balcone con entrostante ripostiglio, con annessi di pertinenza tre vani ad uso legnaia, sottoscala e tratto di orto-cortile, il tutto al piano terreno. All'appartamento si accede tramite passaggio comune al piano primo, che secondo la relazione tecnica è comune con l'unità censita al foglio 3, mappale 567, subalterno 4, di altra proprietà.

Secondo quanto indicato nella relazione tecnica, l'immobile versa complessivamente in stato fatiscente e necessita di una ristrutturazione pesante e completa, estesa a ogni sua parte, comprendente il rifacimento dei solai, il completo rifacimento degli impianti, la sostituzione

degli infissi e il rinnovo delle finiture interne ed esterne, previa verifica delle condizioni delle strutture esistenti. Con dichiarazione del 19 novembre 2026, allegata al presente, la società proprietaria ha dichiarato che, per quanto a propria conoscenza, gli impianti elettrici e termoidraulici presenti nell'immobile non risultano conformi alla normativa tecnica e di sicurezza attualmente applicabile e/o non sono corredati da documentazione idonea ad attestarne la conformità.

Detti beni catastalmente sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo come segue:

Titolarità	Comune	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Consistenza e rendita
Proprietà per 1/1	MILLESIMO	3	567	3	A/5 – cl. 2	vani 4 – sup. cat. mq 77 – € 119,82

Coerenze in corpo ed in contorno

Appartamento: prospetto su Via Pontevecchio, altra unità immobiliare, prospetto ed altra unità immobiliare. Pertinenze al piano terreno: pianerottolo di ingresso, altra unità immobiliare, medianza ed altra unità immobiliare.

Stato di possesso al momento

Secondo quanto indicato nella relazione tecnica, non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile risulta libero.

Vincoli ed oneri giuridici ed atti di provenienza

L'immobile è pervenuto alla società in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 23 maggio 2005, rep. n. 95463/19127, trascritto a Savona il 25 maggio 2005 ai nn. 6137/3812.

Vedasi certificazione notarile a firma del Notaio Agostino Firpo di Savona datata 2 novembre 2026, allegata al presente, che riporta quale unica formalità pregiudizievole il decreto di apertura del concordato preventivo emesso dal Tribunale di Savona l'11 ottobre 2023, trascritto a Savona il 29 dicembre 2023 ai nn. 13395/10933.

Situazione urbanistica

Secondo quanto indicato nella relazione tecnica, l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1942 ed è privo di licenza edilizia; la planimetria catastale di impianto è stata presentata in data 12 dicembre 1939 (scheda n. 7619991).

Giudizio di conformità

Non conforme ma regolarizzabile. Secondo quanto indicato nella relazione tecnica, sotto il profilo edilizio è necessaria una regolarizzazione per opere interne ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008, per lievi difformità inerenti le tramezze di divisione interne, il cui costo, comprensivo di sanzioni, oneri comunali e pratica redatta da tecnico abilitato, è indicato in euro 2.500,00; sotto il profilo catastale è necessaria una variazione DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri catastali e pratica redatta da tecnico abilitato, è indicato in euro 500,00.

Attestato di prestazione energetica

Secondo quanto indicato nella relazione tecnica, l'attestato di prestazione energetica è in corso di redazione e sarà disponibile per la data del rogito notarile.

Per più precise indicazioni circa i pesi ed i vincoli gravanti sui beni di cui sopra e circa le loro caratteristiche, in specie di conformità edilizia, urbanistica e catastale, si rinvia alla relazione tecnica – comfort letter a firma del Geometra Giovanni Ghia datata 19 novembre 2026 e alla certificazione notarile ex art. 1 legge 3 agosto 1998 n. 302 e successive modificazioni a firma del Notaio Agostino Firpo di Savona, documentazione allegata al presente "avviso" nonché pubblicata per la consultazione, unitamente agli altri documenti, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.tribunale.savona.it, www.asteimmobili.it e www.fallcoaste.it.

* * * * *

Valore di vendita del Lotto Unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Prezzo base Euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00), oltre IVA se dovuta.

Non è prevista alcuna riduzione a mezzo "offerta minima" rispetto al prezzo base.
Rilancio minimo: euro 1.000,00 (mille/00).

Con la precisazione che:

- i beni sono posti in vendita come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;
- tutti gli oneri, le imposte, i tributi e le spese inerenti e conseguenti alla vendita ed al trasferimento della proprietà sono a carico dell'acquirente – aggiudicatario.

La vendita avrà luogo, con l'apertura delle buste cartacee e telematiche, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, il giorno **23 dicembre 2026, alle ore 12.15**, nell'aula dedicata del Tribunale di Savona, al piano terra, con le modalità della "vendita sincrona mista".

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo le modalità e nei termini indicati nelle "Condizioni generali" di seguito riportate, con annesso deposito cauzionale pari ad almeno Euro 2.850,00 (duemilaottocentocinquanta/00); il prezzo offerto non potrà essere comunque inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, al Prezzo Base (non è prevista alcuna riduzione a mezzo "offerta minima" rispetto al Prezzo Base).

In particolare, esse potranno alternativamente pervenire con modalità cartacea ovvero telematica.

Le offerte di acquisto cartacee, irrevocabili ed incondizionate, dovranno essere presentate presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, in Savona, Piazza Mameli 2/6, in plico chiuso anonimo, **entro le ore 13.00 del giorno 22 dicembre 2026**, con annesso, tra l'altro, deposito cauzionale in assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato preventivo E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio snc", di entità almeno pari ad Euro 2.850,00; qualora invece la suddetta cauzione sia prestata mediante accredito sul conto corrente della procedura, all'offerta dovrà essere accluso il giustificativo dell'operazione di bonifico.

Le offerte telematiche dovranno invece essere presentate, mediante modulo web "Offerta Telematica" sul portale www.spazioaste.it, **entro le ore 24.00 del giorno 22 dicembre 2026**, corredate dalla ricevuta dell'avvenuto bonifico per deposito cauzionale pari ad almeno Euro 2.850,00, da effettuarsi con congruo anticipo a valere sul conto corrente intestato a "Concordato preventivo E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio snc", presso la Sede di Genova del Banco di Desio e della Brianza, recante il codice IBAN IT57 U034 4001 4000 0000 0411 900, indicando quale causale "versamento cauzione".

Il deposito cauzionale dovrà risultare accreditato sul predetto conto corrente al momento dell'apertura delle buste telematiche, a pena di nullità dell'offerta.

Il Liquidatore Giudiziale procederà quindi ad una valutazione comparativa delle offerte ricevute che risulteranno conformi a quanto previsto nel presente "Avviso di vendita".

Qualora pervenga una sola offerta efficace, l'offerente sarà dichiarato "Aggiudicatario". Qualora risultassero depositate più offerte efficaci, si procederà a gara sulla base della più alta di esse, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta

secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente, con rilanci minimi di euro 1.000,00, e l'offerente che avrà proposto il corrispettivo più elevato sarà infine dichiarato "Aggiudicatario". Qualora pervenissero più offerte di pari importo, ritenute valide, e nessuno dovesse rilanciare, si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

Il trasferimento della proprietà dei beni e la loro immissione nel possesso avverranno per effetto della stipula di contratto di compravendita con rogito notarile, che verrà sottoscritto, in data concordata con gli organi della procedura, non oltre sessanta giorni dopo l'aggiudicazione, dinanzi al Notaio Agostino Firpo di Savona designato dagli organi medesimi, con contestuale pagamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo (dedotto cioè quanto versato a titolo di cauzione) e di tutti gli oneri, le imposte, i tributi e le spese inerenti e conseguenti alla vendita ed al trasferimento della proprietà.

La cancellazione della trascrizione del decreto di apertura del concordato preventivo e di ogni altra formalità pregiudizievole suscettibile di cancellazione sarà effettuata su ordine del Giudice ai sensi dell'art. 114 bis CCII, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Resta salva la possibilità per il Tribunale di sospendere la gara o di non autorizzare la vendita per i motivi di cui all'art. 217 del C.C.I.I.

La pubblicazione di questo annuncio ed ogni attività a questa connessa e/o conseguente non comporteranno per la procedura e per il Liquidatore Giudiziale l'assunzione di responsabilità di alcun genere, tantomeno a titolo precontrattuale, né alcun obbligo a dare corso alla procedura di vendita del Lotto Unico. Il presente annuncio non costituisce invito ad offrire, offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 c.c.

Per assumere qualsiasi informazione e delucidazione ritenuta opportuna, è possibile rivolgersi al sottoscritto Liquidatore Giudiziale (PEC alberto.marchese@okpec.com, tel. 010/587998).

Savona, 19 novembre 2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Alberto Marchese

Si allega al presente Avviso, a formarne parte integrante:

- Relazione tecnica – comfort letter a firma del Geometra Giovanni Ghia datata 19 novembre 2026;
- Certificazione notarile ex art. 1 legge 3 agosto 1998 n. 302 e successive modificazioni a firma del Notaio Agostino Firpo di Savona datata 2 novembre 2026;
- Dichiarazione della società proprietaria sullo stato degli impianti del 19 novembre 2026.

* * * * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA PRESENTE PROCEDURA COMPETITIVA

La vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve considerarsi come vendita forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: pertanto la procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità, in via meramente esemplificativa, per l'identità, la consistenza, la qualità dei beni, la possibilità di trarre un utile dall'uso degli stessi, l'assenza di contenziosi o contestazioni sugli stessi, lo stato di conservazione, la consistenza e/o l'idoneità, anche ambientale, nonché edilizia e urbanistica dell'immobile. L'aggiudicatario rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo, nonché a qualsiasi azione diretta alla riduzione del prezzo, ovvero al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, o alla risoluzione del contratto di cessione, esonerando in ogni caso la Procedura ed i relativi organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita e da ogni pretesa di terzi.

Di seguito sono indicate le modalità di presentazione delle offerte di acquisto:

- cartacea: in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la 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 Liquidatore Giudiziale e la data e l'ora della vendita. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta od 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"). Per evitare una trasmissione incompleta 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.

Le offerte d'acquisto dovranno essere irrevocabili ed incondizionate e dovranno essere redatte in carta legale (con marca da bollo da euro 16,00) ed in lingua italiana.

L'offerta deve essere sottoscritta e recare l'indicazione di:

i) in caso di offerta presentata da persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente (non sarà possibile trasferire i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge), il quale – il giorno e l'ora fissati per la vendita – dovrà comparire personalmente o a mezzo di procuratore speciale munito di adeguati poteri. 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;

ii) in caso di offerta presentata da soggetto diverso da persona fisica: denominazione, sede legale, iscrizione al Registro Imprese, codice fiscale e partita IVA, dati identificativi della persona fisica che sottoscrive ed una visura camerale o certificato del Registro delle Imprese o qualsiasi altra documentazione idonea a comprovarne l'esistenza secondo l'ordinamento giuridico di appartenenza, risalenti a data non anteriore di oltre 15 giorni, da cui dovrà anche emergere l'identità dei soggetti legittimati ad agire e i poteri dei medesimi;

iii) in ipotesi di offerta proposta a mezzo di mandatario speciale, dovrà essere allegata, in originale o in copia autentica, la procura conferita con atto pubblico o con scrittura privata autenticata;

iv) procedura concorsuale cui si riferisce ("Concordato preventivo E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio snc");

v) la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena proprietà del Lotto Unico sopra indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e l'indicazione del prezzo offerto, nonché l'eventuale richiesta di applicazione di agevolazioni fiscali;

vi) la dichiarazione di aver preso attenta visione del presente "Avviso di vendita immobiliare – Procedura competitiva ex art. 114 bis C.C.I.I. – D.Lgs 14/2019" e della relativa documentazione, di accettare integralmente le condizioni contenute nel presente avviso, allegando all'offerta copia dello stesso siglata in ogni foglio in segno di accettazione delle condizioni previste;

vii) un indirizzo di posta elettronica certificata al quale sarà inviata ogni comunicazione inerente alla procedura competitiva e all'eventuale successiva vendita.

L'offerta sarà ritenuta invalida se presentata oltre il termine per il deposito sopra indicato, ovvero se priva dei contenuti di cui sopra. Le offerte ritenute invalide saranno escluse dalla procedura competitiva.

L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente all'udienza di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al Liquidatore Giudiziale nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Liquidatore Giudiziale; 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 Liquidatore Giudiziale; 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.

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.

Qualunque soggetto, persona fisica o giuridica, italiano o straniero (in tal caso, purché l'ordinamento al quale esso appartiene preveda la c.d. "clausola di reciprocità"), può presentare un'offerta. Fermo quanto previsto al paragrafo che precede per la partecipazione tramite legale per persona da nominare, non sono ammesse offerte per persone, società od enti da nominare, né offerte presentate da soggetti che siano sottoposti a procedure esecutive, liquidazione o a procedure concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura che denoti cessazione della normale attività, stato di crisi e/o insolvenza.

Ai sensi dell'art. 13 del GDPR, in ordine al presente procedimento si informa che i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine di effettuare la presente procedura competitiva. Il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente offerente per partecipare alla gara; la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere e fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione. I soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli organi della Procedura di Concordato Preventivo ed i concorrenti offerenti che partecipano alle sedute pubbliche di gara. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui agli artt. 15 e ss. del GDPR. Soggetto attivo della raccolta dei dati è la procedura.

Il verbale d'asta contenente l'individuazione dell'aggiudicatario non ha valore di contratto.

Agli offerenti non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito dopo la conclusione della procedura competitiva. Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo sarà computato in conto prezzo all'atto del pagamento del corrispettivo di acquisto.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori importi dovuti alla stipula, così come in caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione da parte della procedura e, in caso di successiva vendita del bene a un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

L'aggiudicazione non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura stessa. Inoltre resta salva la possibilità per il Tribunale di sospendere la gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 217 del C.C.I.I.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.