STUDIO ASSOCIATO
SAPPA AMBROSO SANVITO
Via 42 Martiri, n. 165/B
28924 VERBANIA
Tel. 0323 345835 - Fax 0323 342039
Professionista delegato
Avv. Riccardo Sappa
Pec: avvriccardosappa@cnfpec.it

TRIBUNALE DI VERBANIA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 30 / 2014 R.G.F.
Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Sinico
Curatore Fallimentare: Studio Associato Sappa Ambroso Sanvito
(professionista delegato Avv. Riccardo Sappa)
* * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

LOTTO N. 01.09.01 1

Il sottoscritto Avv. Riccardo Sappa, professionista delegato dello Studio Associato Sappa Ambroso Sanvito, Curatore del fallimento sopra indicato,

- vista l'integrazione al programma di liquidazione del 12 marzo 2018;
- visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori;
- visto il decreto del Signor Giudice Delegato del 28 marzo 2018 con il quale è stata autorizzata l'esecuzione degli atti conformi;

AVVISA

che procederà alla vendita telematica competitiva dei beni immobili della procedura ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Verbania – Sezione Procedure Concorsuali" (in seguito "**Regolamento**") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Descrizione: **fabbricato in corso di costruzione** al piano primo interrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ubicazione: Arenzano, Via Sauli Pallavicino, n.74

Dati Catastali: **C.F.: Arenzano, foglio 22, particella 992, sub.48, P.S1**

Confini: fabbricato: via Sauli Pallavicino, terrapieno, subalterno 264 su due lati

Proprietà: diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000

Descrizione: **Autorimessa** al piano secondo interrato.

Ubicazione: Arenzano, Via Sauli Pallavicino, n.74

Dati Catastali: **C.F.: Arenzano, foglio 22, particella 992, sub.25, P.S2, int. 104.**

Confini: autorimessa: mappale 264, intercapedine, autorimessa al subalterno 26, ente comune individuato al subalterno 1 (area comune di accesso e manovra).

Proprietà: diritto di superficie perpetuo del sottosuolo 1000/1000

Superficie: mq 25

Prezzo base di vendita del lotto: € 350.397,00

Cauzione: € 25.016,00 (di cui € 16,00 per il bollo)

Rilancio minimo: € 10.000,00

Rilancio massimo: € 20.000,00

La curatela si avvale dell'opzione per l'applicazione dell'IVA prevista al 22%

Osservazioni

1) Stato di occupazione

Gli immobili indicati nel presente avviso di vendita sono liberi.

2) Titolo abilitativo

Appartengono al patrimonio della Società suddetta le unità immobiliari in appresso descritte, tutte site in Comune di Arenzano – Via Sauli Pallavicino, comprese nel corpo di fabbrica interrato convenzionalmente definito Autosilo Roma 2. Trattasi più precisamente di proprietà superficiaria a tempo indeterminato, giacché la proprietà de suolo soprastante appartiene a terzi, con atto ai rogiti del Notaio Rodolfo Givri di Lavagna in data 12/2/2004, rep. 50312/12702, trascritto il 2/3/2004 ai nn. 7705/4084.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Legittimità Urbanistica ed edilizia

Permesso di Costruire n. 9062 del 15/12/2003 e successive varianti del 11/07/2005 n. 3668/12027 e in data 28/03/2006 n. 20888/5436 e proroga n. 3832/15246 del 20/0/2008. I lavori sono iniziati in data 3 maggio 2004, sono stati ultimati l piano secondo e terzo interrato, ma non è mai stata data la dichiarazione di fine lavori del piano primo interrato.

Agibilità parziale presentata il 16/06/2005 v. prot. 10642 per i piani 3° e 2° interrato, mente il 1° piano interrato si trova allo stato di rustico, cin eseguite soltanto le opere strutturali.

4) Difformità esistenti

- Piano primo interrato:

Con prot. 1461/13159 del 8/09/2008 è stato ottenuto il NULLA OSTA per l'eliminazione del vincolo di pertinenzialità dell'intero 1° piano interrato.

Al posto dei box previsti inizialmente al subalterno 48 sono iniziati i lavori per la costruzione di 9 negozi senza aver presentato idonea variante al PdC rilasciato.

Al momento del sopralluogo sono state realizzate la maggior parte delle pareti divisorie e sono state eseguite le predisposizioni degli impianti (mancano i serramenti, le finiture, i sottofondi e parte degli intonaci).

In riferimento al CDU rilasciato dal Comune di Arenzano il cambio d'uso da autorimesse in attività di connettivo urbano è consentito; pertanto alla luce di quanto emerso l'abuso edilizio può essere sanato.

La sanatoria dovrà prevedere il pagamento del doppio degli oneri, la monetizzazione per i parcheggi mancanti e il costo per l'eliminazione del vincolo di pertinenzialità.

- Piano secondo e terzo interrato:

nelle previsioni progettuali iniziali, in corrispondenza degli attuali box individuati con il subalterno 25 (al piano secondo interrato) e subalterno 2 (al piano terzo interrato), doveva essere mantenuto un terrapieno per contenere le radici di un preesistente esemplare di Pinus halepensis.

A seguito del suo deperimento l'Ufficio del Verde in data 13/11/2006 prot. 17525/SGA ne ha autorizzato l'abbattimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente la società fallita ha utilizzato lo spazio rimasto per realizzare abusivamente le due nuove autorimesse testé menzionate.

In riferimento alle previsioni del PUC le due nuove autorimesse possono essere sanate previo presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

I costi necessari alla regolarizzazione dei beni abusivi verranno considerati ai fini della stima.

4) Osservazioni

In riferimento al PdC originario e in ossequio a quanto stabilito dall'art.9 della L.122/89 i box sono vincolati alla pertinenzialità di altro immobile all'interno dei confini comunali.

per ogni precisazione in merito ai diritti reali con tutte le dipendenze, pertinenze, accessi, servitù attive e passive anche non apparenti, uso, consuetudine, ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria, ordinaria, e quote di proprietà condominiali, occorre fare riferimento al Regolamento di Condominio del complesso edilizio "ROMA" e all'atto di provenienza.

Il lotto relativo al sub.48 comprende anche il box individuato al subalterno 25 per consentire al futuro proprietario la possibilità di realizzare un montauto nel caso fosse intenzionato a ottenere dei box anziché negozi al piano primo interrato.

Al riguardo si precisa che la vendita è subordinata alle seguenti condizioni:

- Gli immobili vengono posti all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esclusione di ogni di ogni garanzia per vizi e difformità in favore dell'acquirente che dovrà intendersi espressamente rinunciata da parte di quest'ultimo;
- La descrizione e le condizioni di diritto e di fatto del bene sono esclusivamente quelle descritte nella documentazione planimetrica e catastale pubblicata in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

occasione della vendita competitiva e nella perizia ivi pubblicata, con riferimento alla data di redazione della perizia medesima;

- L'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 108 Legge Fallimentare.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni:

2.1 **Partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica.**

Gli interessati sono invitati a partecipare **alla gara di vendita con modalità telematica** che si aprirà il giorno **30 dicembre 2026** alle ore 09:00 e terminerà il giorno **20 gennaio 2027** alle ore 12:00. Si precisa che la richiesta di partecipazione, esclusivamente mediante registrazione sul portale incaricato della pubblicazione del presente avviso e della raccolta di tale richiesta, potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 13 gennaio 2027; la registrazione effettuata dopo tale termine non consentirà la partecipazione alla procedura competitiva e, pertanto, sarà respinta.

Si precisa altresì che il versamento della cauzione dovuta all'atto della richiesta di partecipazione (mediante l'iscrizione al sito sopra descritta) dovrà risultare sul conto corrente bancario della procedura fallimentare con data valuta di accredito al beneficiario non successiva al termine di partecipazione sora indicato.

Si precisa, infine, che la partecipazione alla gara costituisce accettazione di tutte le condizioni di vendita contenute nel previsto avviso, oltre che delle disposizioni di legge che disciplinano la vendita stessa.

Ove pervengano offerte dopo le ore 12:00 del giorno antecedente la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato alle ore 12:00 del secondo giorno lavorativo successivo in base al calendario delle festività nazionali italiane (anche il sabato sarà considerato festivo, così come la domenica, ai fini della presente procedura di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita) e così a seguire per il caso di ulteriori offerte dopo le ore 12:00 del giorno antecedente al nuovo termine di fine gara posticipato.

2.2 **Condizioni di ammissibilità formale.**

2.2.1. Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

2.2.2. Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per una società o altro ente collettivo; non è consentita l'iscrizione e la presentazione di offerte per conto esclusivamente di terzi, fatta eccezione per il caso di avvocato che partecipi per persona da nominare.

2.2.3. E' consentita, invece, l'iscrizione e la partecipazione per conto proprio e di uno o più soggetti esclusivamente:

- nel caso di volontà di acquisto della proprietà in comunione ovvero
- nel caso di volontà di acquisto disgiunto della nuda proprietà e dell'usufrutto,

alle seguenti condizioni:

a) in entrambi i casi che precedono dovrà essere depositata, all'atto dell'iscrizione, copia dei documenti di identità e del codice fiscale dei cointeressati e delega in forma scritta degli stessi contenente il luogo e la data, le generalità del delegante e del delegato (nome, cognome, data e luogo di nascita, luogo di residenza e codice fiscale), la denominazione del Fallimento, il numero identificativo del lotto e il diritto (comproprietà, nuda proprietà oppure usufrutto) per cui si conferisce la delega, nonché la dichiarazione di conoscere e di accettare le condizioni tutte enunciate nell'avviso di vendita;

b) l'aggiudicazione sarà effettuata in favore esclusivo del soggetto cointeressato e delegato, con semplice facoltà dei cointeressati deleganti di partecipazione all'atto di vendita per l'intestazione dei relativi diritti;

c) in caso di mancata partecipazione di uno o più cointeressati deleganti all'atto di vendita entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, per qualsiasi causa avvenuta, così come in caso di dissidio tra i cointeressati sul pagamento del prezzo unitario della vendita o delle spese ed imposte della stessa, il cointeressato delegato ed aggiudicatario sarà obbligato in via esclusiva all'acquisto dell'intera proprietà e al versamento del saldo prezzo di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiudicazione entro il predetto termine, con applicazione, per il caso di suo inadempimento, della penale disposta al paragrafo n. 2.3.4. che segue.

Si precisa altresì che il cointeressato delegato o i cointeressati deleganti avranno facoltà di pretendere dal curatore il trasferimento di quote di comproprietà, di usufrutto o di nuda proprietà esclusivamente qualora la vendita di tutti i diritti reali afferenti all'immobile e il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione, delle imposte e delle spese avvengano contestualmente e con un unico atto entro il termine prefissato, con rinuncia espressa a detta facoltà nel caso in cui non siano soddisfatte le predette condizioni.

2.2.4. Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

2.2.5. Si fa presente che PRESSO IL TRIBUNALE E' ABILITATO UN WEB-SERVICE non solo ai fini informativi ma anche CON POSTAZIONE RISERVATA utilizzabile da chi è interessato PER SERVIZIO DI ASSISTENZA IN LOCO DI SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione dalle ore 09:00 alle ore 12:00 di tutti giorni di durata della gara non festivi (escluso il sabato) oppure contattando il numero 0586/095312 oppure scrivendo all'indirizzo mail webservice.verbania@astegiudiziarie.it. Con circolare in data 7 luglio 2020 il Tribunale, vista la necessità di evitare assembramenti a causa dell'emergenza sanitaria, ha precisato che il servizio che precede non potrà essere garantito.

E' comunque previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario del Giudice, Aste Giudiziarie Inlinea SpA, ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141 attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00
- posta elettronica: assistenza@astetelematiche.it.

2.3 **Versamento anticipato della cauzione.**

2.3.1 Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al fallimento e recante codice IBAN IT16A0100522400000000003815 specificando nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

causale del bonifico **RGF N. 30/2014 Tribunale di Verbania, lotto n. 01.09.01 1, cauzione.**

2.3.2. La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza.

2.3.3. Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerte, la cauzione depositata sarà integralmente trattenuta a titolo di penale.

2.3.4. Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto di vendita entro il termine convenuto ovvero non provveda, contestualmente alla vendita, al versamento del saldo prezzo oltre alle imposte di legge e alle spese come sopra indicate, l'aggiudicazione sarà revocata, la cauzione depositata verrà integralmente trattenuta e l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto, a titolo di penale, al pagamento della differenza tra il prezzo dallo stesso offerto e il prezzo di successiva aggiudicazione dell'immobile, dedotta la cauzione già trattenuta.

2.3.5. Si rammenta nuovamente che la richiesta di partecipazione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 13 gennaio 2027 e con le modalità sopra illustrate. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2.4 **Visite.**

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'ausiliario del Curatore "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 17.00 al numero 0586/095317, con ufficio sito in Verbania, Via San Bernardino n. 29/A. La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.

3. AGGIUDICAZIONE E TERMINI DI PAGAMENTO.

3.1. Terminata la gara, viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la miglior offerta valida entro il termine di fine gara. Oltre tale termine, non sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ammesse ulteriori offerte migliorative, salvo prolungamento in caso di offerta presentata dopo le ore 12:00 del giorno antecedente la fine della gara. In quest'ultimo caso, il termine della vendita verrà posticipato di due giorni lavorativi e così a seguire.

3.2. L'aggiudicatario dovrà far pervenire alla Curatela, a mezzo mail all'indirizzo info@studiosas.eu, i seguenti documenti:

- se persona fisica, pdf del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegato pdf del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente parteciperà in qualità di cointeressato ai sensi dell'art. 2.2.3. che precede, oltre ai documenti dell'offerente stesso dovranno essere depositati i documenti indicati nel paragrafo medesimo;
- se l'offerente è un minore, pdf della autorizzazione del Giudice Tutelare, la cui copia conforme all'originale dovrà essere consegnata contestualmente alla vendita;
- se società o persona giuridica, pdf del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché pdf di un documento di identità del/dei rappresentante/i legale/i;
- in caso d'intervento di un rappresentante volontario, pdf della procura speciale notarile, il cui originale, in caso di aggiudicazione, dovrà essere consegnato contestualmente alla vendita;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, pdf della riserva di nomina; solo in tale caso è possibile, a termini di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

3.3. A richiesta della curatela, potrà essere richiesto:

- di depositare i documenti originali;
- di trasmettere o depositare ulteriori documenti rispetto a quelli indicati nel superiore elenco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.4. La curatela informerà il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori dell'esito della gara, depositando in cancelleria la relativa documentazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 V comma Legge Fallimentare.

4. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ, VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONORARI D'ASTA.

4.1. Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto pubblico di compravendita, da stipularsi avanti ad un Notaio selezionato dalla procedura, con spese ed oneri a completo carico dell'aggiudicatario, in una data ed orario concordati fra la curatela e l'aggiudicatario, comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

4.2. In tale sede l'acquirente dovrà provvedere al contestuale pagamento del saldo prezzo offerto, oltre imposte di legge. A tal fine si precisa che:

- la somma versata in conto cauzione, sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione;
- il saldo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare intestato a "Fallimento Villa Gavotti Srl in liq." e consegnato contestualmente alla vendita oppure mediante bonifico bancario con data valuta di accredito sul conto corrente del Fallimento antecedente alla vendita stessa.

4.3 Gli onorari d'asta pari ad Euro 240,00 oltre I.V.A., così per complessivi Euro 292,80, sono a completo carico dell'aggiudicatario.

Tale compenso, oltre l'IVA dovuta, sarà versato direttamente dall'acquirente aggiudicatario ad Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e prova del pagamento dovrà essere esibita al momento dell'atto di vendita.

4.4 Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, ad istanza della curatela, il Giudice Delegato ordinerà, ai sensi dell'art. 108 2° comma Legge Fallimentare, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Gli oneri relativi saranno a carico del fallimento.

5. ULTERIORI REGOLE GENERALI

(per i dettagli consultare il regolamento allegato al presente avviso di vendita)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di tutti gli eventi di loro interesse i partecipanti riceveranno comunicazione via e-mail all'indirizzo di posta elettronica con cui si sono registrati.

Eventuali mancate comunicazioni via e-mail non comportano alcuna irregolarità della gara, essendo tale servizio di carattere aggiuntivo e complementare alla permanente visibilità dell'andamento della gara tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o non, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connettività sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'usabilità dell'applicazione di gara.

Il Giudice Delegato si riserva, in ogni momento, la facoltà di sospendere e/o interrompere la gara, ovvero revocare l'aggiudicazione e impedire il perfezionamento della vendita, fermo restando la restituzione delle somme eventualmente versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti dall'istituto di credito e del bollo di euro 16,00 dovuto su ogni proposta irrevocabile di acquisto).

Il Curatore si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si fa riferimento al regolamento allegato quale parte integrante dell'avviso stesso.

Verbania, 28 ottobre 2026

Il Curatore Fallimentare
Studio Associato Sappa Ambroso Sanvito
Il professionista delegato
Avv. Riccardo Sappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009