



**N. 173/2023 Reg. Es. Imm.**

## **TRIBUNALE DI SAVONA**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato Dott. Maurizio Ferro  
nella procedura esecutiva proposta da  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

vista l'Ordinanza di autorizzazione alla vendita, di delega delle operazioni al professionista e di nomina del custode, emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Savona il 19.03.2024, dato atto che il primo tentativo di asta esperito è risultato infruttuoso, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; visto l'art. 569 c.p.c.

#### **AVVISA**

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto dei seguenti immobili, meglio identificati come segue:

#### **LOTTO UNO:**

in comune di Urbe, frazione Martina, Via Zunini 4, appartamento della superficie commerciale di 121,40 mq., per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'immobile è parte di una palazzina bifamiliare sviluppata su tre piani fuori terra; nel dettaglio l'immobile oggetto della vendita è composto al piano terra da un locale avente superficie netta 27 mq. e altezza 2,90 mt. con accesso diretto dal vano scale ed anche dall'area pertinenziale esterna prospiciente Via Zunini, attualmente utilizzato come locale di sgombero/magazzino, mentre nella planimetria catastale risultano due vani distinti di cui uno con destinazione d'uso "cucina"; di pertinenza è anche il ripostiglio ricavato nel sottoscala; l'alloggio posto al piano primo è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e un bagno, altezza 2,85 mt.; pertinenziale è inoltre il locale di sgombero nel piano sottotetto di 12 mq. in pessimo stato raggiungibile solo mediante scala che parte dall'ingresso/disimpegno dell'alloggio del piano secondo; di proprietà è anche un piccolo locale esterno accessibile sia dal pianerottolo della scala condominiale sia da una scala esterna, ma il locale allo stato attuale è molto fatiscente pertanto inutilizzabile. L'edificio, nel suo complesso, presenta alcune criticità: facciate con presenza di crepe nell'intonaco e tinteggiature deteriorate; struttura in legno del tetto e del manto di copertura in tegole da revisionare; il vano scala condominiale è allo stato grezzo e non è stato completato con il rivestimento delle pedate e la ringhiera di protezione.

Identificazione catastale: foglio 9, particella 977, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 503,55, indirizzo catastale: Via Eugenio Zunini n. 4, piano: S.TE - T - 1. Coerenze: al P.T. a nord e ad ovest area pertinenziale al mapp. 977, ad est atrio e vano scala condominiale, a sud altra u.i.u.; al P.1 muri perimetrali su tutti i lati e vano scala; per il sottotetto muri perimetrali sui lati sud, ovest e nord, vano scala e altra u.i.u. a est.

**STATO DI POSSESSO:** Gli immobili costituenti il Lotto Uno risultano occupati senza titolo dal figlio dei due debitori.

#### **PREZZO DI VENDITA**

Prezzo base € 34.453,13 (trentaquattromila quattrocento cinquantatré / 13);  
Rilancio minimo € 500,00 (cinquecento / 00);  
Offerta minima € 25.839,85 (venticinquemila ottocento trentanove / 85).

#### **DATA DELL'ESAME DELLE OFFERTE: 13.12.2024 alle ore 12,15**

Luogo dell'esame delle offerte: Tribunale di Savona, Sala Aste (Aula zero), piano terra.

#### **TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE**

- Offerte cartacee – entro le ore 13:00 del giorno 12.12.2024;
- Offerte telematiche – entro le ore 24:00 del giorno 12.12.2024.

#### **CODICE IBAN**

Codice IBAN per le offerte telematiche: IT 85 K 01030 10600 000 00 2113303

#### **INFORMAZIONI ED EVENTUALI VISITE**

Per informazioni ed eventuali visite far riferimento al custode dott. Maurizio Ferro, tel. 019/8387602.

#### **RIMANDO ALLA PERIZIA ED ALLE CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, ing. Claudio Milano, depositata in data 25 gennaio 2024, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabili sul sito internet [www.tribunale.savona.giustizia.it](http://www.tribunale.savona.giustizia.it). La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle «Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate» allegate al presente avviso. Savona, 9 ottobre 2024.

Il delegato alla vendita  
Dott. Maurizio Ferro

## 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 del Gestore della vendita, come individuato nella specifica ordinanza di vendita (alternativamente [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) oppure [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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:
  - 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.
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - 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;
  - 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 "Tribunale di Savona - Proc. Esec. N. 173/2023", 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](http://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](http://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. L'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art.585 c.p.c. secondo cui *“. . . nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 . . .”*;
15. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.