

Mirko Ferrando  
Dottore commercialista  
Viale Martiri della Libertà 68/3/A  
17031 Albenga (SV)  
Tel. 0182-52298 / Fax 0182-556902  
E-mail [mirko.ferrando@bottabenati.com](mailto:mirko.ferrando@bottabenati.com)

**TRIBUNALE DI SAVONA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso di vendita senza incanto di beni immobili**

\*\*\*\*\*

Proc. Esec. Imm. R.G.E 49/2024

Il sottoscritto Dott. Mirko Ferrando, professionista delegato alla vendita con  
ordinanza del 19 novembre 2024 del Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art.

591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto in  
modalità **sincrona mista** del seguente immobile

\*\*\*\*

**LOTTO UNO**

**COMUNE: Erli (SV), Via Piemonte 18**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **appartamento** della superficie commerciale di mq. 77,95. L'unità immobiliare è composta da soggiorno ed angolo cottura, n° 2 camere e bagno nonché balcone e terrazza.

Identificato a catasto fabbricati: foglio 12, mappale 180, subalterno 5,  
categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 57, rendita € 108,92.

Coerenze: corte esclusiva, mappale 178 e Strada;

- **box** della superficie commerciale di mq. 14,66.

Identificato a catasto fabbricati. foglio 12 particella 180 subalterno 4,  
categoria C/6, classe U, consistenza mq. 24, rendita € 63,21.

Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u. (unità immobiliare urbana) e terrapieno;

- **magazzino** della superficie commerciale di mq. 6,05.

Identificato a catasto fabbricati: **foglio 12 particella 180 subalterno 6**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 27, rendita € 51,59.

Coerenze: corte esclusiva, altra u.i.u., terrapieno ed altra u.i.u.

\*\*\*\*\*

**NOTA**: l'immobile censito con il subalterno 5, così come indiato in perizia, risulta essere accatastato come magazzino e non come appartamento.

L'aggiudicatario dovrà procedere con il cambio di destinazione d'uso.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO UNO**

**Prezzo base** € 63.537,50

**Offerta minima** € 47.653,13

**Rilancio minino** € 1.200,00

**Cauzione: 10% del PREZZO OFFERTO**

#### **DATA VENDITA:**

**LOTTO UNO** 11 marzo 2025 ore 14.30

\*\*\*\*\*

#### **TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

- **offerte cartacee**: entro le ore **13.00** del giorno **10 marzo 2024** presso lo studio del Delegato alla vendita in Albenga, Viale Martiri della Liberta 68/3/A;

- **offerte telematiche**: entro le ore **24.00** del giorno **10 marzo 2024** mediante modulo web "Offerta Telematica" sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

\*\*\*\*\*

Ai fini del versamento della cauzione a mezzo offerta telematica si indicano le coordinate bancarie della procedura, rinviando per maggiori precisazioni al punto n. 5 delle sopra indicate condizioni generali.

**Banca MPS S.p.a. – Filiale di Savona**

**Intestato a: Tribunale di Savona RGE 49/2024**

**corrente n. 2138675**

**IBAN IT91 T 01030 10600 000002138675**

\*\*\*\*\*

**LUOGO D'ASTA: Tribunale di Savona, Sala Aste, piano terra**

Il bene di cui sopra è meglio descritto evidenziato nella relazione di stima dal Arch. Roberto Novarese depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona in data 02 ottobre 2024, che deve 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 sul bene, consultabile sul sito internet

<http://www.tribunale.savona.giustizia.it>, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com).

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.

Le attività a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti sono eseguite dal professionista delegato Dott. Mirko Ferrando secondo le modalità indicate nell'ordinanza di cui al I° comma dell'art. 591 bis c.p.c.

Per maggiori informazioni rivolgersi al predetto Custode e professionista delegato: Dott. Mirko Ferrando con studio in Albenga (SV), Viale Martiri della Libertà 68/3/ scala A, tel. 0182-52298 / fax 0182-556902 / e-mail

[segreteria@bottabenati.com](mailto:segreteria@bottabenati.com)

Il delegato alla vendita

*Mirko Ferrando*

**Come partecipare**

**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 -nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè 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 [www.spazioaste.it](http://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"). 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° \_\_**" seguito dal numero della procedura, 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	
	difficoltà 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. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.