

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

TRIBUNALE DI SAVONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita senza incanto di beni immobili

Proc. Esec. Imm. **R.G.E 69/2024**

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: Bardineto (SV) – Località Mulino 1

Piena proprietà per la quota di **1/1** di:

- **appartamento** della superficie commerciale di mq. 198,36. L'appartamento è composto di 8 camere, cucinino, wc, corte scoperta pertinenziale alla casa ed ampio sottotetto che versa in precarie condizioni conservative (solaio piano pericolante). **L'immobile risulta privo sia dell'allacciamento all'acquedotto sia alla fossa biologica tipo "Imhoff" per lo scarico fognario. L'impianto elettrico è presente solo in una porzione dell'immobile ed è di tipo del tutto provvisorio, non conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza.** È tuttavia presente il contatore elettrico della luce di vecchio tipo posto nel corridoio.

Identificato a catasto fabbricati: foglio 4 mappale 84 subalterno 8, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 511,29.

	<u>Coerenze</u> : a nord con affaccio su corte scoperta, a est su corte scoperta, a sud con	
	bialera (<i>trattasi di piccolo canale per il trasporto dell'acqua</i>), a ovest con	
	porzione di fabbricato mappale 84 della stessa proprietà, sopra con tetto di	
	copertura, sotto con porzione di fabbricato mappale 84 della stessa proprietà;	
	- magazzino della superficie commerciale di mq. 135,40.	
	<u>Identificato a catasto fabbricati</u> : foglio 4 mappale 84 subalterno 5 , categoria C/2,	
	classe 1, consistenza mq. 109, rendita € 179,11.	
	<u>Coerenze</u> : a nord con terreno mappale 99 di stessa proprietà, a est con porzione	
	di fabbricato mappale 84 di stessa proprietà, a sud con vista su corte scoperta, a	
	ovest con terreno mappale 99 di stessa proprietà, sopra con tetto di copertura,	
	sotto con terreno;	
	- magazzino della superficie commerciale di mq. 45,15.	
	<u>Identificato a catasto fabbricati</u> : foglio 4 mappale 84 subalterno 3 , categoria C/2,	
	classe 1, consistenza mq. 35, rendita € 61,46.	
	<u>Coerenze</u> : a nord con porzione di fabbricato mappale 84 di stessa proprietà, a est	
	con corte scoperta, a sud con corte scoperta, ad ovest con corte scoperta, sopra	
	con tetto di copertura, sotto con terreno;	
	- magazzino della superficie commerciale di mq. 118,80.	
	<u>Identificato a catasto fabbricati</u> : foglio 4 mappale 84 subalterno 4 , categoria C/2,	
	classe 1, consistenza mq. 91, rendita € 159,79.	
	<u>Coerenze</u> : a nord con terreno mappale 99 di stessa proprietà, a est con terrapieno,	
	a sud con porzione di fabbricato mappale 84 di stessa proprietà, a ovest con corte	
	scoperta e porzione di fabbricato mappale 84 di stessa proprietà, sopra con tetto	
	di copertura, sotto con terreno;	
	- magazzino della superficie commerciale di mq. 18,05.	

Identificato a catasto fabbricati: foglio 4 mappale 103, categoria C/2, classe 1,

consistenza mq. 14, rendita € 24,58.

Coerenze: a nord con Strada Provinciale “Bareassi Calizzano”, a est con bialera,

a sud con corte scoperta, a ovest con bialera e con corte scoperta di porzione di

fabbricato mappale 84 di stessa proprietà, sopra con tetto di copertura, sotto con

terreno;

- **terreno agricolo** della superficie commerciale di mq 590,00.

Identificato a catasto terreni: foglio 4 mappale 99, qualità/classe seminativo

irriguo, superficie mq. 590, reddito agrario € 2,59, reddito dominicale € 3,50 .

Coerenze: a nord con Strada Provinciale “Bareassi Calizzano”, a est con mappale

84 di stessa proprietà, a sud con bialera, a ovest con mappale 98 e mappale 270.

NOTE: così come scritto in perizia e accertato dallo scrivente l’immobile si presentava

libero ed in stato di abbandono, in forte degrado con alcune criticità strutturali ed anche

con porzioni dirute con qualche pericolo per l’incolumità delle persone, in particolare

per i solai al piano primo. All’interno dell’intera proprietà sono stati rivenuti **numerosi**

rifiuti di eterogenea natura che necessitano il loro sgombero con relativo

smaltimento. Lo stato conservativo è pertanto definibile **pessimo** adottando il valore

minimo in una scala di misura valutativa ordinale compresa tra ottimo, buono,

mediocre e pessimo. L’unità immobiliare presenta notevole situazione di degrado

richiedente l’esecuzione di un organico intervento di ristrutturazione edilizia per il

ripristino delle originarie condizioni di funzionalità, comprensivo dell’installazione di

impianti atti a garantire i minimi requisiti per l’agibilità. L’intero compendio necessita

di un intervento strutturale pesante di recupero edilizio, restauro e risanamento

conservativo, sia per le parti murarie/strutturali che impiantistiche che risultano

assenti.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti presenti all'interno dell'immobile, questo onore sarà a carico degli aggiudicatari essendo stato dedotto dal prezzo di stima dell'immobile.

LOTTO UNO

Prezzo base € 65.772,17

Offerta minima € 49.329,13

Rilancio minimo € 1.300,00

Cauzione: 10% del PREZZO OFFERTO

DATA VENDITA:

LOTTO UNO 11 marzo 2025 ore 15.15

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.

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 69/2024

corrente n. 2123286

IBAN IT 87 F 01030 10600 000002123286

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

Il bene di cui sopra è meglio descritto evidenziato nella relazione di stima dal **Geom.**

Lorenzo Aicardi depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona in data **31 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 e 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

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. 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.	

	<ul style="list-style-type: none">- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;	
	<ul style="list-style-type: none">- 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;	
	<ul style="list-style-type: none">- 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 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 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

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