

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 128/2023

Il sottoscritto Dott. Mirko Ferrando, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 12 dicembre 2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Atzeni, 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 (unico)

Comune di Cairo Montenotte (SV), Via delle Vallegge 16.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **appartamento** composto da: ampio ingresso/disimpegno, cucina 2 camere da letto e un WC, oltre a due cantine/ripostigli posti nel vano scale.

Identificato a catasto fabbricati: foglio 47, mappale 416, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 361,52 - piano 2°.

Coerenze: a nord ed a ovest affaccio su parti comuni, a sud con altra proprietà infine ad est affaccio su Strada Vicinale;

- **box singolo** accessibile direttamente dalla Via delle Vallegge, poco distante dall'appartamento pignorato. Occorre precisare che box auto risulta essere privo di autorizzazione edilizia.

Identificato a catasto fabbricati: foglio 47, mappale 363, subalterno 2,

categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, rendita Euro 43,38.

Coerenze: a nord con Via delle Vallegge, ad est ed a ovest con altra proprietà e infine a sud con il rio.

LOTTO UNO (unico)

Prezzo base Euro 40.000,00

Offerta minima Euro 30.000,00

Rilancio minimo Euro 800,00

Cauzione: 10% del PREZZO OFFERTO

DATA VENDITA:

LOTTO UNO (unico) il 19 marzo 2025 ore 14.30

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- **offerte cartacee:** entro le ore 13.00 del giorno 18 marzo 2025 presso lo studio del Delegato alla vendita in Albenga, Viale Martiri della Libertà 68/3/A;

- **offerte telematiche:** entro le ore 24.00 del giorno 18 marzo 2025 mediante modulo web "Offerta Telematica" sul portale www.spazioaste.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.

Intestato a: Tribunale di Savona RGE 128/2023

Banca MPS S.p.a. – Filiale di Savona

c/corrente n. 2112373

IBAN IT 31 Y 01030 10600 000002112373

LUOGO D'ASTA: Tribunale di Savona, sale aste.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'**Ing.**

Alessandro Savastano depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona in

data **29 marzo 2024**, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali

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

www.tribunale.savona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it 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.

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

