

TRIBUNALE DI SAVONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita senza incanto di beni immobili

Proc. Esec. Imm. **R.G.E 78/2023**

Il sottoscritto Dott. Roberto Benati, professionista delegato alla vendita con ordinanza del **09 settembre 2024** del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Ferretti, 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 di Albissola Marina (SV), Via Donizzetti 29.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **casa di cura/clinica.**

Il fabbricato oggetto di procedura si eleva su 3 piani fuori terra oltre ad un livello seminterrato in fregio a Via Donizzetti e Viale Faraggiana. La proprietà si estende sull'attuale mappale 552 di mq. 483 che comprende il fabbricato con gli antistanti giardini, la retrostante corte, nonché la laterale area di manovra, a confine con il Torrente Sansobbia. Tale area laterale, che assume la conformazione di una strada, è gravata da servitù di passaggio a favore delle u.i. (unità immobiliari) a monte della proprietà. L'edificio è destinato a **casa di cura** e comprende ambienti di servizio e collettivi ai due piani inferiori, camere per degenti e sala medica ai due piani superiori, distribuiti da un corpo scala centrale a doppia rampa; non esiste l'impianto di ascensore.

Tale struttura risulta essere così formata:

- **piano S1/T**: l'accesso avviene tramite il corpo scala principale interno e dispone anche di uscita sull'area di manovra e sulla corte posteriore. Tale area comprende: ampia sala da pranzo, ripostigli, spogliatoi, wc e locale doccia, dispensa, lavanderia e cucina;
- **piano terra**: all'interno della corte posteriore, è posto un volume "smontabile" con struttura metallica, realizzato negli anni 2000 quale sala ricreazione a servizio dei degenti della clinica. Si precisa che dalle tavole dei titoli edilizi si rileva la presenza di un piccolo volume di servizio sull'angolo sud-est della corte in realtà non presente in loco. I giardini antistanti il fabbricato sono delimitati da muretti con soprastante ringhiera metallica: in quello a sinistra dell'ingresso è posta una scala metallica esterna di collegamento al soggiorno del piano rialzato; in quello a destra è posta una scala in muratura che consente di discendere nel locale caldaia collocato nel volume sottostante la scalinata d'ingresso alla clinica;
- **piano rialzato/1°f.t.**: il piano comprende vani uso ufficio (accettazione, direzione, segreteria), corridoio, wc-d, studio e ripostiglio nell'ala di destra, un soggiorno, studio, 2 camere, corridoio/disimpegno, wc-d con antibagno nell'ala di sinistra;
- **piano 2°f.t.**: il piano comprende 8 camere da letto, di cui una con bagno esclusivo, oltre ad una sala medica, un wc-b, 2 wc-d e 3 balconi (l'accesso ai balconi è impedito per la presenza di inferriate stabilmente chiuse per motivi di sicurezza). Tutte le camere sono dotate di un lavabo con piccola porzione muraria rivestita in piastrelle di ceramica;
- **piano 3°f.t.**: il piano comprende 8 camere da letto, di cui una con bagno esclusivo, oltre ad una sala medica/camera, un wc-d, un locale servizi multiplo (3

wc), 3 balconi (tutti inaccessibili come al piano sottostante). Tutte le camere sono

dotate di un lavabo con piccola porzione muraria rivestita in piastrelle di

ceramica.

La struttura sanitaria dispone di “Conformità Antincendio” come da Attestazione di

rinnovo 08.01.2019 (pratica VVF n°2905) – Certificato di prevenzione incendi con

scadenza 10.01.2024 - Rinnovato nuova scadenza 09.01.2029. Complessivamente

considerato l'immobile si presenta in normale stato d'uso: sono state rilevate

esfoliazioni da infiltrazione a soffitto nel vano ufficio al piano rialzato.

Identificato a catasto fabbricati: foglio 2, mappale 552, subalterno 1, categoria D/4,

rendita € 14.600,00, piano: T - 3.

Sul pignoramento è indicata l'originaria identificazione catastale: foglio 2, mappali

377-378-379 graffati).

Coerenze: Torrente Sansobbia, Via Donizzetti, Viale Faraggiana, mappale 549.

LOTTO UNO

Prezzo base **Euro 719.361,12**

Offerta minima **Euro 539.500,00**

Rilancio minimo **Euro 14.000,00**

Cauzione: **10% del PREZZO OFFERTO**

DATA VENDITA:

LOTTO 1: 25 marzo 2025 ore 14:30

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- **offerte cartacee:** entro le ore **13.00** del giorno **24 marzo 2025** 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 **24 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 78/2023

Banca MPS S.p.a. – Filiale di Savona

c/corrente n. 2130374

IBAN IT 67 X 01030 10600 000002130374

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell’**Arch. Simona Zanardini** depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona in data **24 gennaio 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. Roberto Benati (o suoi collaboratori di studio) 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. Roberto Benati 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

Roberto Benati

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 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:

- a. 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.
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. 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;
- d. 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.