

GAROZZO DOTT. EMANUELE – COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE DI SAVONA

Via dei Mille 131 – 17031 Albenga (SV)

Via Mazzini 9bis – 17052 Borghetto Santo Spirito (SV)

Tel. 0182 544.418/970.129/971.167 – E mail: emanuele.garozzo@gmail.com

[Pec: emanuele.garozzo@odcecsavona.legalmail.it](mailto:emanuele.garozzo@odcecsavona.legalmail.it)

Vendita sincrona mista senza incanto di beni immobili - R.G.E. 153/2023

LOTTO UNICO

COMUNE: Ortovero (SV)

VIA o PIAZZA: Località Monte Ferrari Snc

DESCRIZIONE DEL BENE:

Piena proprietà relativa a Lotto unico costituito da due ruderi e sei terreni artigianali all'interno di una più ampia lottizzazione di immobili artigianali. **A)** RUDERE posto al piano terra: identificazione catastale: foglio 4 particella 382 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Campi, piano P.T.; **B)** RUDERE immerso nella vegetazione: identificazione catastale: foglio 4 particella C (catasto fabbricati), sub. 1, categoria F/2, indirizzo catastale: Regione Torracchetta; **C)** TERRENO ARTIGIANALE edificabile posto in fregio alla strada di lottizzazione: identificazione catastale foglio 4 particella 363 (catasto terreni) qualità/classe Incolto Sterile, superficie 695; **D)** TERRENO ARTIGIANALE edificabile posto in fregio alla strada carrareccia sterrata: identificazione catastale foglio 4 particella 342 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo, superficie 2456, reddito agrario 0,13 € reddito domenicale 0,51€; **E)** TERRENO ARTIGIANALE edificabile posto in fregio alla strada di lottizzazione: identificazione catastale foglio 4 particella 366 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 2325; **F)** TERRENO ARTIGIANALE edificabile posto tra la strada provinciale 21 e la strada di lottizzazione, con accesso diretto da quest'ultima: identificazione catastale foglio 4 particella 368 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 4170; **G)** TERRENO ARTIGIANALE edificabile posto in fregio alla strada di lottizzazione: identificazione catastale foglio 4 particella 364 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 2075; **H)** TERRENO ARTIGIANALE edificabile spianato e con accesso diretto dalla strada di lottizzazione: identificazione catastale foglio 4 particella 367 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Sterile, superficie 4700.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e l'occupazione dell'immobile, si fa rinvio a quanto evidenziato nella relazione di stima del Geom. Furio Robotti deposita in data 29 febbraio 2024.

Prezzo Base € 508.759,00– Rilancio minimo € 5.000,00

Offerta MINIMA € 381.569,00

Vendita senza incanto SINCRONA MISTA del 11/12/2025 ore 11.30 (data di apertura delle buste)

LOTTO UNO:

LUOGO D'ASTA: Tribunale di Savona, Piazza Angelo Barile 1, Savona 17100, presso i locali del Tribunale AULA ASTE PIANO TERRA e per la modalità telematica accedendo dal sito www.fallcoaste.it.

Cauzione: **10% PREZZO OFFERTO**

Custode Delegato alla Vendita: Dott. Emanuele Garozzo

Tel. 0182 970.129 / +39 349 4742458

Termine per la presentazione delle offerte cartacee: 10 dicembre 2025 ore 13.00

Termine per la presentazione delle offerte telematiche: 10 dicembre 2025 ore 24.00

DEPOSITO OFFERTA TELEMATICA - CODICE IBAN DELLA PROCEDURA

Banca Monte dei Paschi di Siena – filiale di Savona

Intestato a TRIBUNALE DI SAVONA RGE 153/2023

CODICE IBAN: IT 34 U 01030 10600 000002116008

BIC: PASCITMMSAV

Cauzione: **10% PREZZO OFFERTO**

DEPOSITO OFFERTA CARTACEA, cauzione presentata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Savona Proc. Esec. RGE 153/2023," presso lo Studio del Dott. Garozzo Emanuele in Albenga Via dei Mille 131 previa fissazione di appuntamento e comunque non oltre le ore 13.00 del giorno precedente l'udienza di vendita. (condizioni generali riportate di seguito e su www.tribunale.savona.it)

Cauzione: **10% PREZZO OFFERTO**

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 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 “Iscriviti alla vendita” presente all’interno dell’annuncio dettagliato pubblicato sul portale **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;
 - 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.

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 "Proc. esecutiva 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.fallcoaste.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.fallcoaste.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 le offerte non possono pervenire da un mandatario seppure munito di procura speciale (l'art 571 comma 1, infatti, dispone che le offerte di acquisto possono essere effettuate personalmente o a mezzo di procuratore legale, richiamando solo il comma 3 dell'art 579 e non già il comma 2, che prevede, per il solo incanto, che la offerta possa essere avanzata anche a mezzo di mandatario).
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.

Savona, il 30 settembre 2025