

TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI
(Immobile in Celle Ligure – Via Ravezza 74, fraz. Ravezza)

Il sottoscritto Dott. Angelo ROSSO, professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., a seguito dell'ordinanza di vendita a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna FERRETTI, datata **18.03.2026**, visto l'art. 570 c.p.c.,

AVVISA

della seguente **vendita senza incanto composta da LOTTO UNICO in Celle Ligure (SV), Via Ravezza 74, fraz. Ravezza.**

Primo esperimento di vendita – primo ciclo di vendita.

– Video descrizione non costituente pubblicità legale sul canale YouTube Studio Carlo Botta.

Luogo dell'esperimento di vendita: Tribunale di Savona, in Piazza Angelo Barile 1, piano terra, Sala Aste (udienza di vendita a seguito di offerta cartacea o telematica).

LOTTO UNICO – Vendita senza incanto di appartamento in Celle Ligure (SV), Via Ravezza 74, fraz. Ravezza, della superficie commerciale di 99,08 mq, con posto auto scoperto, per la piena proprietà;

A) Appartamento trilocale con cucina, servizi e due porzioni di giardino pertinenziale della superficie commerciale di 99,08 mq;

A.1) Posto auto scoperto (stallo n. 10) della consistenza di mq 14,00 (superficie catastale);

L'appartamento oggetto di vendita è posto al piano terreno (interno 8, scala unica) ed è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucinotto, disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a due porzioni di giardino pertinenziale sui lati est e ovest. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia murale. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione e necessitano di adeguamento. Completa il lotto un posto auto scoperto all'interno della corte condominiale.

Identificazione catastale:

- Appartamento: NCEU Comune di Celle Ligure – foglio 6 particella 120 sub. 8 graffata part. 1237 graffata part. 1238, scheda prot. n. 3969 del 29/12/1979, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVEZZA n. 74 Scala U, piano: T int. 8,;

- Posto auto: NCEU Comune di Celle Ligure – foglio 6 particella 1130 sub. 2, scheda prot. n. 3977 del 20/12/1979, categoria C/6, classe U, consistenza 10 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Ravezza int. 10, piano: T.

Stato di possesso: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzo conduttore, in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato il 18/06/2020 (registrato il 14/04/2021 a Savona ai nn. 002034 serie 3T), con canone mensile di € 600,00 (€ 7.200,00 annui).

Il contratto è stato tacitamente rinnovato alla prima scadenza del 30/06/2024 ed ha validità fino al 30/06/2028. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento e pertanto è opponibile all'acquirente.

Spese condominiali:

- Spese ordinarie annue: € 550,00; Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00; Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: € 2.398,98; Millesimi: 104,97 (condominio) – 41,35 (supercondominio).

Conformità urbanistica ed edilizia: l'immobile presenta difformità di criticità bassa (modifiche al loggiato e rimozione tramezza), regolarizzabili con costi stimati in € 2.000,00 e con rimessa in pristino parziale. La conformità catastale presenta criticità media, regolarizzabile con variazione DOCFA (costo stimato € 1.270,00). Si rimanda alla perizia estimativa per il dettaglio.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale come da elaborato peritale e relazione di stima a firma dell'Arch. Emmanuele Auxilia del 27/05/2025, a cui il presente avviso fa completo riferimento.

Primo ciclo di vendita:

- Termine presentazione offerte cartacee: 10.06.2026 ore 13:00, presso lo studio del Delegato alla Vendita in Savona, C.so Italia 22/3;
- Termine offerte telematiche: 10.06.2026 ore 24:00;

Data vendita: 11.06.2026 alle ore 15:15;

- Luogo: Tribunale di Savona, Piazza Angelo Barile 1, piano terra, Sala Aste (udienza di vendita a seguito di offerta cartacea o telematica).

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 294.930,06;
- Prezzo base: € 250.000,00;

Offerta minima: € 187.500,00;

Rilancio minimo: € 5.000,00.

NOTA GENERALE: gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile risulta occupato da conduttore in forza di contratto di locazione opponibile all'acquirente ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (contratto stipulato anteriormente al pignoramento). L'acquirente subentrerà nella posizione di locatore alle condizioni del contratto in essere, con scadenza 30/06/2028.

Presentazione offerte cartacee ovvero telematiche in modalità sincrona mista:

Cauzione modalità cartacea:

Assegno circolare intestato a "TRIBUNALE DI SAVONA RGE 17 2025" da allegare all'offerta.

Cauzione modalità telematica:

Bonifico su c/c IBAN IT80G010301060000002200793 presso Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Savona, Via delle Trincee 50 R, intestato a "TRIBUNALE DI SAVONA RGE 17 2025".

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine massimo di **90 giorni** dall'aggiudicazione.

Le attività a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti sono eseguite dal professionista delegato Dott. Angelo ROSSO secondo le modalità indicate nell'ordinanza di cui al 1° comma dell'art. 591 bis c.p.c.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal predetto professionista delegato alla vendita con studio in Savona, corso Italia 22/3, a chiunque vi abbia interesse.

Dott. Angelo ROSSO – custode giudiziario e delegato alla vendita, telefono 019.840.24.36, orario Studio: mattino Lu-Ve 09:00 – 12:30, pomeriggio Lu-Gi 15:00 – 18:00; Ve pomeriggio e prefestivi chiuso.

Per ricevere assistenza per la vendita in modalità telematica effettuata dal gestore della vendita tramite la piattaforma **www.fallcoaste.it**, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo aste@fallco.it, oppure contattare il call-center al numero 0444 346211 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Savona, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, è attivo uno **Sportello Informativo Vendite Giudiziarie** presso il quale è possibile ricevere:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare a una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma del gestore della vendita <https://www.fallcoaste.it/>.

Informazioni e rapporto di stima su internet: **www.tribunale.savona.giustizia.it**

Eventuali richieste di visite dovranno essere formulate tramite i format proposti all'interno dei siti **<https://www.fallcoaste.it/>** o **<https://pvp.giustizia.it>**.

Per quanto non precisato si rimanda alla perizia redatta dal tecnico incaricato.

Savona, lì 09.04.2026

Il Professionista Delegato
Angelo Rosso

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:
 - (1) **cartacea:** in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Professionista Delegato alla Vendita in Savona, C.so Italia 22/3. Sulla busta chiusa preferibilmente di carta bianca 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;
 - (2) **telematica:** mediante il Modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“Invia Offerta”** presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale del gestore della vendita. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata a 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 (non sarà accettata visura camerale – si ricorda che il certificato del registro delle imprese ha validità sei mesi);
 - 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.

5 all'offerta cartacea e all'offerta digitale dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché in caso di offerta cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato come da avviso di vendita, 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 sono 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 del gestore della vendita 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 del gestore della vendita 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). Pertanto, non è ammessa la partecipazione all'asta mediante delega a soggetti diversi dal procuratore legale.

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.

Per quanto non precisato si rimanda alla ordinanza di vendita e alla perizia redatta dal tecnico incaricato.