

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 142/2024

Il sottoscritto Dott. Mirko Ferrando, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 16 marzo 2026 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 UNICO

COMUNE: Giusvalla (SV), Località Pianfrecioso 5.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **rustico** della superficie commerciale di mq.

135,30. La proprietà è composta dalla casa, con superficie commerciale di mq. 95,

un locale deposito di superficie mq. 28, una corte/giardino di circa mq. 560.

L'accesso si apre in un grande unico locale ad uso soggiorno e cucina, che occupa

circa metà della superficie totale. Nella seconda metà a nord sono presenti due

camere da letto e un bagno. La parte terminale è occupata da un piccolo

ripostiglio/lavanderia che ha accesso diretto al locale deposito esterno.

Il locale sottotetto non abitativo è accessibile tramite una apertura sul fronte est

raggiungibile con una scala a pioli in legno.

Sul fronte:

	- <u>ovest</u> è presente una piccola e bassa cantina seminterrata accessibile con una scala in cemento lungo il fabbricato. Tale cantina non è indicata nella	
	planimetria catastale;	
	- <u>nord</u> è presente un volume realizzato nel 1981-82 ad uso deposito/garage con	
	accesso indipendente dalla strada e collegato direttamente alla casa tramite	
	una porta.	
	<u>Attualmente l'immobile si presenta in uno stato di incuria perché non risulta</u>	
	<u>abitato da parecchio tempo.</u>	
	<u>Identificato a catasto fabbricati: foglio 3 mappale 565</u> , categoria A/3, classe 2,	
	consistenza 6 vani, rendita € 387,34, piano: T.	
	L'immobile riportato in NCEU al foglio 3 mappale 565 è stato costituito sull'ente	
	urbano riportato in NCT al foglio 3 mappale 565 (già mappale 392 di maggiore	
	consistenza) in base alla nota di costituzione del 18 aprile 1994 in atti dal 20	
	aprile 1994 (n. 2009.1/1994).	
	<u>Coerenze</u> : da nord: Via Pianfrecioso, mappale 392, mappale 582, mappale 412	
	<u>NOTA</u> : così come indicato in perizia, per il riscaldamento interno è presente una	
	caldaia a pellet e radiatori in alluminio alimentati da caldaia a GPL, con	
	bombolone situato nel terreno confinante di proprietà dell'esecutata <u>MA NON</u>	
	<u>OGGETTO DI PIGNORAMENTO.</u>	
	Pertanto, per rendere autonomo l'immobile pignorato ed evitare servitù sul	
	terreno confinante, sarà necessario spostare il bombolone a servizio della casa	
	all'interno della corte pertinenziale.	

	LOTTO UNICO	
	Prezzo base € 52.700,00	

Offerta minima	€ 39.525,00	
Rilancio minino	€ 1.000,00	

Cauzione: 10% del PREZZO OFFERTO		
DATA VENDITA: LOTTO UNO (Unico): 14 luglio 2026 ore 14:30		

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:		
-	offerte cartacee:	entro le ore 13.00 del giorno 13 luglio 2026 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 13 luglio 2026 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.		
Banca MPS S.p.a. – Filiale di Savona		
Intestato a: Tribunale di Savona RGE 142/2024		
c/corrente n. 2148282		
IBAN IT 64 P 01030 10600 000002148282		

LUOGO D'ASTA: Tribunale di Savona, Sala Aste, piano terra		
Il bene di cui sopra è meglio descritto evidenziato nella relazione di stima dal <u>Arch. Anna Cavallo</u> depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona in data <u>06 gennaio 2025</u> , 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

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:

- se gestore Astalegale.net: "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it;

- se gestore Zucchetti: "Iscriviti alla vendita" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sulla piattaforma 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 (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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.

✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

✓ 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;

✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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 o al portale www.fallcoaste.it (a seconda del gestore della vendita indicato dal Giudice nell'ordinanza) 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 o al portale www.fallcoaste.it (a seconda del gestore della vendita indicato dal Giudice nell'ordinanza) 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.