

TRIBUNALE DI SAVONA

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il Professionista delegato Avv. Aurelio Palmieri nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, vista l'Ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Savona Dott.ssa Anna Ferretti in data 13/5/2026; ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati, visto l'art. 569 c.p.c.,

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei seguenti immobili:

LOTTO 1 (unico)

Appartamento in Bergeggi, Via Pian dei Rossi n.5, della superficie commerciale di **77,12 mq** per la quota di 100/100 del diritto di proprietà, posto al piano 1, interno 8, con altezza interna di 2,70 m., composto da ingresso su soggiorno - pranzo, piccola cucina, una camera e un bagno con un ampio balcone loggiato sul lato sud ed un secondo balcone sul lato est. I locali sono sufficientemente ampi, ben esposti e godono di vista aperta verso mare. Dotato di posto auto coperto con retrostante locale deposito (ex locale caldaia) e cantina. Il tutto facente parte di un complesso di civile abitazione denominato Condominio San Giuseppe. L'edificio condominiale, sviluppato su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, è stato edificato all'inizio degli anni settanta: il piano interrato è occupato da una autorimessa con adiacenti cantine per un totale di nove posti auto mentre i rimanenti piani sono interamente destinati alla civile abitazione - per un totale di sedici unità abitative - e sono serviti da un unico vano scala privo di impianto ascensore. L'edificio è circondato da una piccola corte adibita in parte a giardino privato ed in parte a verde comune. Identificazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Bergeggi:

- **l'appartamento**, foglio 6, particella 36, sub. 10, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Pian dei Rossi, piano: 1 int. 8. Coerenze: appartamento interno 7, muri perimetrali a due lati, appartamento int. 9 e corridoio condominiale;

- **il posto auto coperto**, composto da uno stallo in autorimessa interrata con retrostante piccolo locale deposito (ex locale caldaia), sviluppa una superficie commerciale di 8,05 mq., identificato con il numero 1, foglio 6, particella 36, sub. 17, categoria C/6, classe U, consistenza 21 mq, rendita 144,25 Euro, indirizzo catastale: Via Pian dei Rossi, piano: S1 int. 1. Coerenze: muri perimetrali, terrapieno, posto auto int. 2 e corsia di accesso e manovra comuni;

- **la cantina**, composta da un unico locale adibito a deposito, sviluppa una superficie commerciale di 1,30 mq. e viene identificata con il numero 24, foglio 6 particella 36 sub. 40, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 25,10 Euro, indirizzo catastale: Via Pian dei Rossi, piano: S1 int. 24. Coerenze: corsia di circolazione e manovra comune, locale condominiale, muro perimetrale e cantina int. 23.

Per maggiori dettagli in ordine alle caratteristiche, ai pesi, ai gravami, alla conformità edilizia, catastale ed urbanistica del bene posto in vendita, si rinvia alla Relazione tecnico-estimativa a firma dell'Arch. Emmanuele Auxilia datata 13/04/2026. **Prezzo base del lotto: € 273.000,00. Offerta minima € 204.750,00.** Cauzione pari al 10% del prezzo offerto. In caso di pluralità di offerte si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimi in aumento pari ad € 5.000,00. La vendita del bene immobile senza incanto, e quindi l'apertura delle buste, avrà luogo il giorno **29 luglio 2026 ore 15.15** nella Sala Aste sita al piano terreno del Tribunale di Savona, Via Angelo Barile n.1, con le modalità di vendita telematica sincrona mista indicate nell'Ordinanza di vendita datata 13/05/2026 che integralmente si richiama ed alla quale si rimanda. Le offerte di acquisto potranno alternativamente pervenire con modalità cartacea ovvero telematica, secondo quanto indicato nelle Condizioni Generali in tema di Vendite Immobiliari Delegate pubblicate sul sito del Tribunale di Savona e riportate in calce al presente atto.

Le **offerte cartacee** dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita corredate dalla marca da bollo da € 16,00 e dal deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, presso lo studio dell'Avv. Aurelio Palmieri, Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita, sito in Savona, Via Paleocapa n.18/8.

Le **offerte telematiche** dovranno essere inviate entro le ore 24:00 del giorno precedente la vendita, corredate dalla ricevuta dell'avvenuto bonifico per deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, oltre alla ricevuta di pagamento del bollo telematico, da effettuarsi **con congruo anticipo** sul conto corrente n. 2208718 acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Filiale di Savona, intestato a "TRIBUNALE DI SAVONA RGE 42 2020 ", codice IBAN IT95I010301060000002208718, indicando quale causale "versamento cauzione". Tale versamento dovrà risultare accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste telematiche, **a pena di nullità dell'offerta.**

Si invitano le persone interessate a consultare con attenzione la Relazione tecnico-estimativa a firma dell'Arch. Emanuele Auxilia datata 13/04/2026, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.tribunale.savona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.fall-coaste.it, www.portaleaste.com e www.asteimmobili.it. 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 artt. 571 c.p.c. e seguenti sono eseguite dal Professionista delegato Avv. Aurelio Palmieri secondo le modalità indicate nell'ordinanza di cui al 1° comma dell'art. 591 bis c.p.c.. E' possibile avere ulteriori informazioni presso lo studio dell'Avv. Aurelio Palmieri, Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita, in Savona, Via Paleocapa n. 18/8, tel. 3493820365, e-mail a.palmieri@studiolegalepalmieri.org al quale rivolgersi per la visita del bene. Informazioni ed assistenza per la vendita in modalità telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Savona – Sportello Informativo Vendite Giudiziarie e tramite il call-center al numero 848 780013. L'Ordinanza integrale di vendita unitamente alla Relazione tecnico-estimativa con relativi allegati sono consultabili sul sito www.tribunale.savona.it.

Savona, 22 maggio 2026

- Il Professionista Delegato -

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: 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.falloaste.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 (offerta.mvp.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:

1. 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.

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

3. 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;

4. 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. L'offerta dovrà essere allegata copia 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**, copia del giustificativo del versamento del bonifico effettuato.

In entrambi i casi, l'importo dovrà essere pari al **10% 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 costituisce 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, comma III, 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 dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'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.