

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 135/2025

Il sottoscritto Dott. Mirko Ferrando, professionista delegato alla vendita con
ordinanza del 28 aprile 2026 del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Davide Atzeni 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: Finale Ligure (SV), Via Generale Enrico Caviglia 46.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio immobiliare denominato
"Castello di Vuillermine" composto da:

- **alloggio n. 1** posto al **piano -1 "seminterrato"** della superficie commerciale
di mq. 103,78;
- **alloggio n. 2** posto al **piano -1 "seminterrato"** della superficie commerciale
di mq. 116,84 oltre:
 - **terreno residenziale** (giardino pertinenziale);
 - **terreno residenziale** (terrazzo pertinenziale);
 - **aree condominiali al piano -1 "seminterrato"** della superficie
commerciale di mq. 34,22;

	- alloggio n. 3 posto al piano terra-rialzato della superficie commerciale di mq.	
	41,92 oltre terrazzo pertinenziale;	
	- alloggio n. 4 al posto al piano terra-rialzato della superficie commerciale di	
	mq. 69,30;	
	- alloggio n. 5 posto al piano terra-rialzato della superficie commerciale di mq.	
	90,40 oltre:	
	➤ terreno residenziale posto ai piani 0 - terra-rialzato (scala esterna);	
	➤ aree condominiali poste ai piani 0 - terra-rialzato della superficie	
	commerciale di mq. 34,10;	
	- alloggio n. 6 posto al piano 1 della superficie commerciale di mq. 109,03	
	oltre:	
	➤ terreno residenziale posto al piano 1 composto da giardino e torretta	
	lato nord-est edificio;	
	➤ balcone pertinenziale identificato con il numero 6;	
	- alloggio n. 7 posto al piano 1 della superficie commerciale di mq. 99,39 oltre	
	➤ terreno residenziale posto al piano 1 composto da giardino e torretta	
	lato nord-est edificio;	
	➤ balcone circolare pertinenziale con accesso da soggiorno, identificato	
	con il numero 7;	
	➤ aree condominiali poste al piano 1 della superficie commerciale di mq.	
	21,72;	
	- alloggio n. 8 che si sviluppa ai piani 2-3-4-5, anche attraverso la torre piani	
	2-3-4-5, della superficie commerciale di mq. 145,23 oltre:	
	➤ studio posto al piano 4 (camera in torretta);	
	➤ sottotetto non abitabile composto da soppalco, identificato con il	

	numero 8;	
	➤ terrazzo posto al piano 2 identificato come L 47;	
	➤ terrazzo posto al piano 3 identificato come L 56;	
	- autorimessa e per la precisione trattasi di posti auto di pertinenza degli alloggi previsti che si sviluppa ai piani: -1 Interrato e 0 (terra) della superficie commerciale di mq. 741,00 ;	
	- spazi esterni condominiali degli alloggi previsti che si sviluppano attorno al fabbricato censiti al catasto fabbricati al foglio 40, mappale 10 (con previsione dalla realizzazione della piscina condominiale) della superficie commerciale di mq. 1.226,00 .	
	<u>Identificato a catasto fabbricati:</u> foglio 40 mappale 10 , zona censuaria 1, categoria D/2, rendita € 24.127,20 - piani: S1-T-1-2-3-4;	
	<u>Coerenze:</u> mappale 1039, mappale 354, strada comunale di Legnino, mappale 866, mappale 693, mappale 719, mappale 691, mappale 690, mappale 9, mappale 685, mappale 582, mappale 929, mappale 663, mappale 4.	
	Spazi esterni condominiali della superficie commerciale di 150,00 mq ;	
	<u>Identificato a catasto terreni:</u>	
	- foglio 40, mappale 929 , qualità/classe “incolto sterrato”, superficie di mq. 80.	
	<u>Coerenze:</u> mappale 10, mappale 562, mappale 674, mappale 966, mappale 7, mappale 668, mappale 821, mappale 930, mappale 665, mappale 663;	
	- foglio 40, mappale 674 , qualità/classe “area rurale” della superficie di mq. 6;	
	<u>Coerenze:</u> mappale 582, mappale 966, mappale 929.	
	- foglio 40, mappale 582 , qualità/classe frutteto irriguo classe 3, superficie mq. 59, deduzione B1, reddito agrario € 0,76, reddito dominicale € 2,01.	
	<u>Coerenze:</u> mappale 10, mappale 685, mappale 967, mappale 966, mappale 674,	

	mappale 929;	
-	foglio 40, mappale 930 , qualità/classe “incolto sterrato” della superficie di	
	mq. 5;	
	<u>Coerenze</u> : mappale 929, mappale 821, mappale 665.	
	<i>Locali Pubblici da cedersi al Comune al Comune di Finale Ligure in proprietà</i>	
	(mq. 45) <i>e in uso</i> (mq.74).	
	<u>Identificati a catasto fabbricati</u> : foglio 40 mappale 10 , zona censuaria 1, categoria	
	D/2, rendita € 24.127,20 - piani: S1-T-1-2-3-4	
	<u>Coerenze</u> : mappale 1039, mappale 354, strada comunale di Legnino, mappale	
	866, mappale 693, mappale 719, mappale 691, mappale 690, mappale 9, mappale	
	685, mappale 582, mappale 929, mappale 663, mappale 4.	
	<u>NOTE</u> : il trasferimento della proprietà ed il possesso delle unità immobiliari	
	oggetto del presente procedimento potranno essere effettuate con l'avverarsi	
	della condizione sospensiva che segue. In particolare, il trasferimento della	
	proprietà è subordinato al verificarsi della condizione sospensiva del mancato	
	esercizio da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nel termine di	
	60 (sessanta) giorni dalla data della ricezione della denuncia del decreto di	
	trasferimento, del diritto di prelazione ad esso spettante ai sensi del D.Lgs. 22	
	gennaio 2004 n. 42.	
	Si precisa che l'atto di vincolo della Soprintendenza per i beni architettonici e	
	paesaggistici della Liguria con sede Genova (GE) è stato trascritto a Finale Ligure	
	in data 30 marzo 2011 ai nn. 3.599 R.G. / 2.604 R.P.	

	LOTTO UNICO	
	Prezzo base € 3.997.847,69	

	Offerta minima	€ 2.998.385,77
	Rilancio minino	€ 79.900,00

	Cauzione: 10% del PREZZO OFFERTO	
	DATA VENDITA: LOTTO UNO (Unico): 22 settembre 2026 ore 14:30	

	TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:	
	- offerte cartacee: entro le ore 13.00 del giorno 21 settembre 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 21 settembre 2026 mediante	
	modulo web “Offerta Telematica” sul portale www.fallcoaste.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 135/2025	
	c/corrente n. 2207412	
	IBAN IT 21 X 01030 10600 000002207412	

	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. Roberto Delucis</u> depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona in data	
	<u>15 marzo 2026</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 <i>consigliabile</i>	
	<i>iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al</i>	
	<i>termine fissato</i> . 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	

[illegible]

	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	
	difficoltà 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.	

