

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 31/2024 (e riunita RGE 132/2024)

Il sottoscritto Dott. Mirko Ferrando, professionista delegato alla vendita con ordinanza del 14 gennaio 2025 del Giudice dell'Esecuzione, 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 UNO (Unico)

COMUNE: Albenga (SV), Fraz. Campochiesa, Regione Campore 11

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo** della superficie commerciale di mq. 5.990,00. Trattasi di appezzamento di terreno formato da due mappali con destinazione agricola intensiva e sperimentale. Lo stesso risulta coperto con un'avanserra e n. 3 serre di tipo fisso con cordoli perimetrali in calcestruzzo armato.

Identificati a catasto terreni:

- **foglio CAM/6, mappale 569**, qualità/classe 3 - frutteto irriguo , superficie mq. 3.950, reddito agrario € 81,60, reddito dominicale € 176,46

Coerenze: strada - foglio 6 mappale 13 - foglio 6 mappale 570 - foglio 6 mappale 51 - foglio 6 mappale 42 - foglio 6 mappale 594 - foglio 6 mappale

595 - foglio 6 mappale 46 - foglio 6 mappale 43;

- **foglio CAM/6 mappale 13**, qualità/classe 5 - orto irriguo , superficie mq.

2.040, reddito agrario € 28,45, reddito dominicale € 41,62,

Coerenze: strada - foglio 6 mappale 572 - foglio 6 mappale 5 - foglio 6

mappale 6 - foglio 6 mappale 832 - foglio 6 mappale 570 - foglio 6 mappale

569.

NOTE: il terreno agricolo è coperto dalle seguenti serre:

- **SERRA "D"** (superficie coperta mq. 1.510 circa) è edificata per intero sui terreni oggetto di pignoramento (foglio CAM/6, mappali 569 e 13);

- **"AVANSERRA"** (superficie coperta mq. 291 circa) è edificata per interno sul terreno pignorato (foglio CAM/6, mappale 569)

- **SERRA "C"** (superficie coperta mq. 1.385) è edificata parzialmente sui terreni pignorati (foglio CAM/6, mappali 569 e 13) per una superficie di circa mq.

1.347 e parzialmente per una superficie di circa mq. 38 sul terreno adiacente

NON pignorato (foglio CAM/6, mappale 570);

- **SERRA "A"** (superficie coperta mq. 1.634 circa) è edificata parzialmente sul terreno pignorato (foglio CAM/6, mappale 13) per una superficie di circa mq.

1.144 e parzialmente per una superficie di circa mq. 490 sul terreno adiacente

NON pignorato (foglio CAM/6, mappale 570).

LOTTO UNICO

Prezzo base € 190.931,25

Offerta minima € 143.190,00

Rilancio minino € 3.500,00

Cauzione: 10% del PREZZO OFFERTO

DATA VENDITA: 09 settembre 2025 ore 15.15

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- offerte cartacee: entro le ore 13.00 del giorno 08 settembre 2025 presso lo studio del Delegato alla vendita in Albenga, Viale Martiri della Libertà 68/3/A;
- offerte telematiche: entro le ore 24.00 del giorno 08 settembre 2025 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 31/2024

c/corrente n. 2144457

IBAN IT 95 G 01030 10600 000002144457

LUOGO D'ASTA: Tribunale di Savona, Sala Aste, piano terra

Il bene di cui sopra è meglio descritto evidenziato nella relazione di stima dal Arch. Giovanni Baldi depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona in data 02 dicembre 2024, 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 <http://www.tribunale.savona.giustizia.it>, 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 "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.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. 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.	
	- 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. 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 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 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.