

TRIBUNALE DI SAVONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 116/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Ferretti

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

* * * * *

Il sottoscritto Alberto Marchese, dottore commercialista, delegato al compimento delle operazioni di vendita a norma dell'art. 591 bis del Codice di Procedura Civile con ordinanza del 10 marzo 2026, ai sensi dell'art. 570 del Codice di Procedura Civile avvisa che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto il primo tentativo di vendita senza incanto, secondo le modalità ed alle condizioni indicate nell'ordinanza medesima e nelle allegate "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate", del seguente bene:

LOTTO 1

In Comune di Varazze (SV):

studio/laboratorio a destinazione terziaria in Via Montegrappa n. 43 a, della superficie commerciale di 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Immobile posto al piano terra (piazza pubblica soprastante il centro commerciale), interno A, scala L; ha un'altezza interna di 2,70 mt. L'immobile è composto da un unico ambiente, oltre ad un locale bagno e antibagno con ventilazione forzata.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati: foglio 42 particella 1715 sub. 58, classe U, consistenza 50 mq, rendita 276,30 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Grappa n. 43 Scala L Interno A, piano: T,.

Coerenze, da nord: sub 56 vano scale – sub 55 portico condominiale – sub 42 laboratorio – sub 57 laboratorio.



Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo tipo 6+6, stipulato il 30/09/2017, con decorrenza 01/10/2017 e scadenza 01/10/2029, con canone dichiarato di € 5.000,00 annui. Il contratto, stipulato in data antecedente il pignoramento, risulta opponibile alla procedura.

Prezzo base: euro 110.763,00 (centodiecimilasettecentosessantatre/00)

Offerta minima: euro 83.072,25 (ottantatremilasettantadue/25)

Per più precise indicazioni circa i pesi ed i vincoli gravanti sull'immobile posto in vendita e circa le sue caratteristiche, in specie di conformità edilizia, urbanistica e catastale, si rinvia alla relazione tecnico estimativa a firma dell'Arch. Enrico Spicuglia datata 02 marzo 2026, depositata in Cancelleria e pubblicata per la consultazione, unitamente agli altri documenti afferenti la vendita, sui siti internet www.tribunale.savona.it, www.astalegale.net e www.fallcoaste.it.

La vendita avrà luogo, con l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 del Codice di Procedura Civile, **il giorno 29 luglio 2026, alle ore 13.00**, nell'aula dedicata del Tribunale di Savona, Piazza Angelo Barile 1, al piano terra, con le modalità della "vendita sincrona mista".

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate secondo le modalità e nei termini indicati nelle allegato e su richiamate "Condizioni generali".

In particolare, esse potranno alternativamente pervenire con modalità cartacea ovvero telematica.

Le offerte di acquisto cartacee dovranno essere presentate, presso il recapito del sottoscritto, in Savona, Piazza Mameli 2/6, entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita, con annesso deposito cauzionale in assegni circolari non trasferibili di entità almeno pari al 10% del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, al valore dell'Offerta minima.

Le offerte telematiche dovranno invece essere presentate, mediante modulo web “Offerta Telematica” sul portale www.spazioaste.it, 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, da effettuarsi, con congruo anticipo, a valere sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Savona RGE 116/2025) presso la Filiale di Savona di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., recante il codice **IBAN IT39010301060000002201816**, indicando quale causale “versamento cauzione”. Il deposito cauzionale dovrà risultare accreditato sul predetto conto corrente al momento dell’apertura delle buste telematiche, a pena di nullità dell’offerta.

Ove risulti presentata un’unica offerta a prezzo pari o superiore al Prezzo base, la stessa sarà senz’altro accolta. Ove invece risulti presentata un’unica offerta a prezzo inferiore al Prezzo base ma superiore od uguale al valore dell’Offerta minima, è riservata la facoltà di non dare luogo ad aggiudicazione qualora sia ravvisata la concreta possibilità di conseguire un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita o siano state presentate istanze di assegnazione. Nel caso in cui risultino presentate più offerte efficaci, si procederà in ogni caso a gara sulla base della più alta di esse, con **rilanci minimi in aumento di euro 1.000,00**, ed i beni verranno infine aggiudicati a chi avrà formulato l’offerta di importo più elevato.

In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni dall’aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato. In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse dal sottoscritto, che riveste altresì la funzione di custode giudiziario dei beni posti in vendita ed al quale sarà possibile rivolgersi anche per la visita degli stessi. Le richieste di visita potranno essere inoltrate anche tramite l’apposita funzione presente all’interno del Portale delle Vendite Pubbliche.



Informazioni ed assistenza per la vendita in modalità telematica possono essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Savona – Sportello Informativo Vendite Giudiziarie.

Savona, lì 28 maggio 2026

Il Professionista Delegato alla Vendita
Dott. Alberto Marchese

Si allegano:

“Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate”

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Procedura esecutiva immobiliare n. 116/2025 R.G.E. – Tribunale di Savona

Quanto alla vendita senza incanto:

1. le offerte di acquisto devono essere presentate secondo una delle seguenti modalità:
 - a) **cartacea:** in busta chiusa entro le ore 13.00 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;
 - b) **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:

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. 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;

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 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. esecutiva n. 116/2025*", 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 corrente intestato alla procedura esecutiva n. 116/2025 R.G.E. presso la Filiale di Savona di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., codice IBAN **IT390010301060000002201816**. 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 comparendo 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.

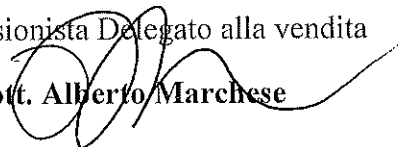
In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

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.

Il Professionista Delegato alla vendita


Dott. Alberto Marchese