

Mirko Ferrando
Dottore commercialista
Agrotecnico laureato
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 92/2022**

Il sottoscritto Mirko Ferrando, professionista delegato alla vendita con provvedimento dell'08 luglio 2026 del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa

Diana Borsi, 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), Fraz. Final Pia, Loc. Cremasca - Via Aurelia

43 (a catasto Via San Donato S.n.c.).

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni cantierizzati per intervento residenziale della superficie commerciale di mq. 9.218,84.

Trattasi per la precisione di una massa di terreni agricoli contigui, aventi qualità principale di uliveto e in parte minore di prato, ricadente nella regione agraria n. 6 della Provincia di Savona oltreché da una unità immobiliare censita catastalmente in "*fabbricato corso di costruzione - categoria F/3*" e da una superficie con valenza urbana tale da non poter essere considerata come semplice terreno agricolo e pertanto censita in categoria catastale F/1.

	L'area è "cantierizzata" essendo prevista <u>a suo tempo</u> la costruzione di un	
	complesso edilizio per civile abitazione-residenziale (infatti, un'unità	
	immobiliare oggetto della procedura è censita catastalmente	
	provvisoriamente "in corso di costruzione").	
	<u>Identificata a catasto:</u>	
	- <u>fabbricati</u> :	
	➤ foglio 26 mappale 1.021 , categoria F/1, consistenza mq. 600 - piano T.	
	<u>Coerenze</u> : (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
	mappa catastale meccanizzato) altro foglio di mappa catastale, rio e	
	mappali 340, 876, 878 e 370 tutti del foglio 26;	
	➤ foglio 26 mappale 876 subalterno 4 , categoria F/3 – piano T.	
	<u>Coerenze</u> : (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
	mappa catastale meccanizzato) del foglio 26 mappali 1.021, 340, 1.020,	
	554, 1.017, 877 e 878;	
	- <u>terreni</u> :	
	➤ foglio 26 mappale 340 , qualità/classe uliveto 2, superficie mq. 530,	
	reddito agrario € 1,64, reddito dominicale € 1,78.	
	<u>Coerenze</u> : (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
	mappa catastale meccanizzato) mappali 1.019, 1020, 876, 1.021 del	
	foglio 26 e rio;	
	➤ foglio 26 mappale 370 , qualità/classe uliveto 3, superficie mq. 800,	
	reddito agrario € 2,27, reddito dominicale € 1,65.	
	<u>Coerenze</u> : (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
	mappa catastale meccanizzato) mappali 1.021, 878, 509 e altro foglio	
	di mappa catastale;	

	➤ foglio 26 mappale 398 , qualità/classe uliveto 2, superficie mq. 1.580,	
	reddito agrario € 4,90, reddito dominicale € 5,30.	
	<u>Coerenze</u> : (citando quanto dichiarato nel titolo di provenienza)	
	mappale 830 del foglio 26, altro foglio di mappa catastale e Rio del	
	De;	
	➤ foglio 26 mappale 509 , qualità/classe uliveto 3, superficie mq. 1.700,	
	reddito agrario € 4,83, reddito dominicale € 3,51.	
	<u>Coerenze</u> : (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
	mappa catastale meccanizzato) mappali 370, 878, 878, 368, 963 e 829	
	del foglio 26 e altro foglio di mappa catastale;	
	➤ foglio 26 mappale 554 , qualità/classe uliveto 3, superficie mq. 854,	
	reddito agrario € 2,43, reddito dominicale € 1,76.	
	<u>Coerenze</u> : (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
	mappa catastale meccanizzato) mappali 876, 1.020, 1018 e 1.017 del	
	foglio 26;	
	➤ foglio 26 mappale 877 , qualità/classe prato 1, superficie mq. 1.436,	
	reddito agrario € 3,71, reddito dominicale € 5,56.	
	<u>Coerenze</u> : (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
	mappa catastale meccanizzato) mappali 878, 876, 1.017, 743 e 509 del	
	foglio 26;	
	➤ foglio 26 mappale 878 , qualità/classe prato 1, superficie mq. 251,	
	reddito agrario € 0,65, reddito dominicale € 0,97	
	<u>Coerenze</u> : (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
	mappa catastale meccanizzato) mappali 1.021, 876, 877, 509 e 370;	
	➤ foglio 26 mappale 1.017 , qualità/classe uliveto 3, superficie mq. 400,	

		reddito agrario € 1,14, reddito dominicale € 0,83.	
		<u>Coerenze:</u> (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
		mappa catastale meccanizzato) mappali 876, 554, 1.018 e 877 del	
		foglio 26;	
		➤ foglio 26 mappale 1.020 , qualità/classe uliveto 2, superficie mq. 840,	
		reddito agrario € 2,60, reddito dominicale € 2,82.	
		<u>Coerenze:</u> (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
		mappa catastale meccanizzato) mappali 1.019, 554, 876 e 340 del	
		foglio 26;	
		➤ foglio 26 mappale 1.021 , qualità/classe Ente Urbano, superficie mq.	
		600.	
		<u>Coerenze:</u> (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di	
		mappa catastale meccanizzato) altro foglio di mappa catastale, rio e	
		mappali 340, 876, 878 e 370 tutti del foglio 26.	
		<u>NOTA:</u> al presente bando è allegato quanto inviato dal Comune di Finale	
		Ligure (SV). <u>Tale Ente pubblico ha precisato quanto segue:</u>	
	1.	il rinnovo del PdC 4434/2011 <u>non</u> è possibile: il titolo è scaduto e,	
		soprattutto, i presupposti normativi dell'art. 6 L.R. 49/2009 (edificio	
		residenziale preesistente) sono venuti meno a causa della demolizione	
		avvenuta. Un nuovo rilascio ai sensi del Piano Casa sarebbe	
		illegittimo per carenza dei requisiti sostanziali;	
	2.	un nuovo permesso ai sensi del Piano Casa non è rilasciabile: il lotto si	
		presenta oggi come area cantierizzata priva di fabbricato, con sole	
		fondazioni e opere di consolidamento del versante. Non esiste il	
		presupposto dell'"edificio esistente" richiesto dalla norma premiale;	

3.	la strada percorribile è un nuovo permesso di costruire ordinario per	
	ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d) DPR 380/2001	
	— ricostruzione del volume preesistente documentato, senza	
	incrementi o con gli ampliamenti previsti dal PUC per la	
	ristrutturazione purché compatibili anche con la disciplina del piano	
	di bacino e paesaggistica — previo:	
	(a) completamento della sanatoria paesaggistica (pagamento della	
	sanzione di € 4.161,55 ancora dovuta);	
	(b) accertamento di compatibilità con il Piano di Bacino (zona Pg3 - frana	
	quiescente);	
	(c) nuova autorizzazione paesaggistica;	
	(d) verifica di ulteriori elementi quali concessioni demaniali per gli	
	accessi , ecc.	
	In merito al punto “b” il Comune di Finale Ligure (SV) ha altresì precisato che	
	l'accertamento di compatibilità con il Piano di Bacino è da intendersi che	
	l'eventuale progetto da presentarsi dovrà conformarsi alla nuova disciplina	
	del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nel contempo entrato in vigore	
	LOTTO UNICO	
	Prezzo base Euro 404.400,00	
	Offerta minima Euro 303.300,00	
	Rilancio minino Euro 8.000,00	
	Cauzione: 10% del PREZZO OFFERTO	
	DATA VENDITA: 03 novembre 2026 ore 14.30	

	TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:	

-	offerte cartacee: entro le ore 13.00 del giorno 2 novembre 2026 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 02 novembre 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 92/2022	
	c/corrente n. 2048763	
	IBAN IT 92 S 01030 10600 000002048763	

	LUOGO D’ASTA: Tribunale di Savona, sala aste.	
	Il bene di cui sopra è meglio descritto evidenziato nella relazione di stima	
	dall’Arch. Pietro Pagliaro depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona	
	in data 16 novembre 2022 e alle risposte fornite dal Comune di Finale Ligure	
	(SV) allegata al presente bando che devono essere consultati dall’offerente ed	
	alla quali 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 e www.portaleaste.com .	
	Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita	
	sono regolate dalle “ <u>condizioni generali in materia di vendite immobiliari</u> ”	

	<u>delegata</u> ” 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 ad Albenga (SV), Viale Martiri	
	della Libertà 68/3/A, tel. 0182-52298 / e-mail mirko.ferrando@bottabenati.com	
	Il delegato alla vendita	
	<i>Dott. Mirko Ferrando</i>	

	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:	
	- <u>cartacea</u> : 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;	
	- <u>telematica</u> : 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 minorenni, 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	

[illegible]