

	TRIBUNALE DI SAVONA	
	UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	Avviso di vendita senza incanto di beni immobili	

	Proc. Esec. Imm. R.G.E 5/2026	
	Il sottoscritto Dott. Ambrogio Botta, professionista delegato alla vendita con	
	ordinanza del 23 luglio 2026 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Atzeni Davide, 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: Pietra Ligure (SV), Via Francesco Crispi n. 321/B	
	Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni, costituenti un UNICO LOTTO	
	così composto:	
	A) IMMOBILE AD USO UFFICIO (SUBALTERNO 20)	
	Unità immobiliare ad uso ufficio inserita nel corpo di fabbrica "B" del	
	complesso edilizio a vocazione artigianale denominato "Condominio Olivia".	
	L'accesso avviene dal civico n. 321/B tramite il vano scala condominiale.	
	L'immobile si sviluppa ai piani primo e secondo (sottotetto), collegati tra	
	loro da scala interna:	
	➤ il piano primo è composto da un ampio vano attrezzato ad ufficio,	
	disimpegno/antibagno e bagno cieco;	

	➤ il piano sottotetto è composto da un locale utilizzato ad ufficio e da un piccolo vano adibito a palestra per arrampicata.	
	La superficie commerciale complessiva è di circa mq 129,25.	
	<u>Identificato a catasto fabbricati: foglio PL/3, mappale 1.056, subalterno 20 (già subalterno 6 parte)</u> , categoria D/8, rendita catastale € 1.176,24, indirizzo catastale Via Francesco Crispi S.n.c., piani 1-2.	
	<u>Coerenze</u> : altra unità immobiliare censita al foglio PL/3, mappale 1.056, subalterno 8; vano scala comune (b.c.n.c. – BENE COMUNE NON CENSIBILE foglio PL/3, mappale 1.056 subalterno 2); unità immobiliari censite ai subalterni 22 e 21 del medesimo mappale, come indicate nell’elaborato planimetrico catastale.	
	B) POSTO AUTO SCOPERTO (SUBALTERNO 30)	
	Posto auto scoperto a raso strada, di dimensioni pari a circa mq. 2,45 x 4,40, destinato al parcheggio di un singolo veicolo. La superficie commerciale è di circa mq. 11,00.	
	<u>Identificato a catasto fabbricati: foglio PL/3, mappale 1.056, subalterno 30</u> , categoria C/6, classe 1, consistenza catastale mq. 12, rendita catastale € 46,48, indirizzo catastale Via Francesco Crispi S.n.c., piano T.	
	<u>Coerenze</u> : posto auto subalterno 23, area urbana subalterno 31 su due lati e posto auto subalterno 13, tutti censiti al foglio PL/3, mappale 1.056.	
	LOTTO UNICO	
	Prezzo base € 206.135,94	
	Offerta minima € 154.601,95	
	Rilancio minino € 4.000,00	
	Cauzione: 10% del PREZZO OFFERTO	

DATA VENDITA: 17 novembre 2026 ore 14.30

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- **offerte cartacee:** entro le ore **13.00** del giorno **16 novembre 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 **16 novembre 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 R.G.E. 5/2026

c/corrente n. 2220937

IBAN IT 47 A 01030 10600 000002220937

LUOGO D’ASTA: Tribunale di Savona, sala aste, piano terra.

Il bene di cui sopra è meglio descritto evidenziato nella relazione di stima dall’Ing. Pietro Pagliaro depositata in Cancelleria del Tribunale di Savona in data **15 giugno 2026**, 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.falcoaste.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. Ambrogio Botta (o suoi collaboratori di studio) 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. Ambrogio Botta 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

Ambrogio Botta

	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:	
	a. se gestore Astalegale.net: “Invia Offerta” presente all’interno	
	dell’annuncio dettagliato pubblicato sul portale www.spazioaste.it ;	
	b. 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 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. 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 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 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 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.	