Dott. Carlo BOTTA
C.so Italia, 22/3, 17100 Savona
019 84 02 436 - studio@carlo-botta.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SAVONA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 80/2025
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Carlo Botta, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., a seguito dell'Ordinanza di vendita a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna FERRETTI, datata **17.03.2026** e della nuova ordinanza di vendita del **30.10.2026 visto l'art. 570 c.p.c.**;

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2027** alle **ore 14:30** si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista **composta da LOTTO UNICO in ORCO FEGLINO, Via San Giacomo 25.**

Primo esperimento di vendita – Secondo ciclo di vendita.

Luogo dell'esperimento di vendita: Tribunale di Savona, in Piazza Angelo Barile 1, piano terra, Sala Aste (udienza di vendita a seguito di offerta cartacea o telematica).

- Video descrizione non costituente pubblicità legale sul canale YouTube Studio Carlo Botta -

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito nel Comune di ORCO FEGLINO (SV), Frazione Feglino, Via San Giacomo n. 25, e precisamente:

(A) Albergo a ORCO FEGLINO, Via San Giacomo 25, frazione Feglino, della superficie commerciale di **431,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Unità immobiliare a destinazione commerciale ad uso Albergo-Ristorante, denominato "Borgo Antico", classificato ad 1 stella, sviluppato su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo). L'albergo dispone di 7 camere per un totale di 11 posti letto, oltre a un ristorante di 66 mq. La superficie commerciale complessiva è di 431,10 mq.
Identificazione catastale :
NCEU Comune di Orco Feglino (SV) foglio 13 particella 320 graff. 321 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda sv0130405 del 14/07/2009, categoria d/2, rendita 6.541,40 euro, indirizzo catastale: via san giacomo n. 25, piano: s1 - t - 1 - 2, derivante da variazione del 14/07/2009 sv0130405 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.
Coerenze: il compendio confina, come da Rogito Not. La Cava rep. 14568 : "Via Caviglia, Via San Giacomo, fabbricato censito come mappale 339, terreni censiti come mappale 338,322 e 534".
Il compendio comprende oltre l'unità immobiliare ad uso commerciale "albergo-ristorante" trattata in questo punto anche l'appartamento e i limitrofi terreni.

(B) Appartamento a ORCO FEGLINO, Via San Giacomo 25, frazione Feglino. Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, con ingresso in comune con l'attività alberghiera. L'appartamento ha una superficie commerciale di 89,13 mq.

Amministrativamente si tratta di una unità immobiliare formata da un ampio soggiorno con angolo cucina, due camere con servizi e un balcone. Allo stato attuale l'u.i. è stata modificata, senza titolo, riducendo la superficie abitativa e utilizzando le due camere come annesse all'attività commerciale di albergo.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml 2,70 / 2,80.
Identificazione catastale:
NCEU Comune di Orco Feglino (SV) foglio 13 particella 320 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda SV0067691 del 07/06/2006, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via San Giacomo n. 25, piano: 1, intestazione derivante da Ultimazione di fabbricato urbano del 07/06/2006 SV0067691.
Coerenze: subalterno 3 dello stesso mappale, su tre lati i muri perimetrali del fabbricato.
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.

(C) Terreno residenziale a ORCO FEGLINO Via San Giacomo 25, frazione Feglino, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Area urbana adibita in parte a parcheggio sulla Via Caviglia e la restante parte sistemata a terrazze con sistemazione a giardino e con scale e camminamenti utili a raggiungere il fabbricato principale.
Identificazione catastale:
NCT Comune di Orco Feglino (SV) foglio 13 particella 319 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato cl. 2, superficie 260, deduzione A4, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 1,75 €, intestatazione derivante da Impianto meccanografico del 01/04/1976.
Coerenze: Strada comunale Via Caviglia, sentiero pedonale, Mappali 338 e 526 del Foglio 13
Il terreno presenta, un'orografia a fasce terrazzate, le seguenti sistemazioni agrarie: giardino.
Per una più dettagliata descrizione del bene, si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Marco Baccino in data 22.04.2026 (elaborato emendato), consultabile sui siti internet indicati in calce.

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il quale utilizza l'immobile quale attività commerciale turistico/alberghiera e abitazione principale.

REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE: come da elaborato peritale e rapporto di stima a firma dell'Esperto Estimatore Geom. Marco Baccino in data 22.04.2026 (elaborato emendato), a cui il presente avviso porta completo riferimento.

Primo esperimento di vendita – Secondo ciclo di vendita:

Termine presentazione offerte cartacee: 12.01.2027 ore 13:00, presso lo studio del Delegato alla Vendita in Savona C.so Italia 22/3.

Termine offerte telematiche: 12.01.2027 ore 24:00

Data vendita: **13.01.2027 alle ore 14:30 – apertura buste**

Luogo dell'esperimento di vendita: Tribunale di Savona in Via Angelo Barile 1, piano terra, Sala Aste (udienza di vendita a seguito di offerta cartacea o telematica).

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€**	**1.063.301,10**	
Prezzo base:	**€**	**538.296,18**	**(prezzo ridotto)**
Offerta minima:	**€**	**403.722,14**	
Rilancio minimo:	**€**	**8.000,00**	

NOTA GENERALE : il lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Il lotto viene venduto libero da persone e cose. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, gli aggiudicatari potranno richiedere che gli adempimenti inerenti la

liberazione vengano posti in essere a cura del custode e a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta.

Presentazione offerte cartacee ovvero telematiche in modalità sincrona mista:

Cauzione modalità cartacea Assegno circolare intestato a "**TRIBUNALE DI SAVONA RGE 80 2025**" da allegare all'offerta.
Cauzione modalità telematica Bonifico su c/c IBAN Procedura : IT21K0103010600000002200979 intestato a "TRIBUNALE DI SAVONA RGE 80 2025".

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine massimo di 90 giorni dalla aggiudicazione.

Le attività a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti sono eseguite dal professionista delegato Dott. Carlo BOTTA secondo le modalità indicate nell'ordinanza di cui al 1° comma dell'art. 591 bis c.p.c.
Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal predetto professionista delegato alla vendita con studio in Savona, corso Italia 22/3 a chiunque vi abbia interesse.

Dott. Carlo BOTTA – custode giudiziario e delegato alla vendita, telefono **019.840.24.36**, orario Studio : mattino Lu-Ve 09:00 – 12:30, pomeriggio Lu-Gi 15:00 – 18:00; Ve pomeriggio e prefestivi chiuso.

Per ricevere assistenza per la vendita in modalità telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero **848 780013** dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.
Presso il Tribunale di Savona, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, è attivo uno **Sportello Informativo Vendite Giudiziarie** presso il quale è possibile ricevere :

(1) supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
(2) informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

Informazioni e rapporto di stima su internet: www.tribunale.savona.giustizia.it
Eventuali richieste di visite dovranno essere formulate tramite i format proposti all'interno dei siti www.astalegale.net o https://pvp.giustizia.it.
Per quanto non precisato si rimanda alla perizia redatta dal tecnico incaricato.

Savona, lì 02.11.2026

Il Professionista Delegato
Carlo 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:
   (1) cartacea: in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Professionista Delegato alla Vendita in Savona, C.so Italia 22/3. Sulla busta chiusa preferibilmente di carta bianca 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;
   (2) telematica: mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "Invia Offerta" presente all'interno dell'annuncio dettagliato pubblicato sul portale **del gestore della vendita**. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata a 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 inziale 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 (non sarà accettata visura camerale – si ricorda che il certificato del registro delle imprese ha validità sei mesi);
   a i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   b 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;
   c 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.

5 all'offerta cartacea e all'offerta digitale dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché in caso di offerta cartacea un assegno circolare non trasferibile intestato come da avviso di vendita, 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 sono 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 del gestore della vendita 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 del gestore della vendita 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 le offerte non possono pervenire da un mandatario seppure munito di procura speciale (l'art 571 comma 1, infatti, dispone che le offerte di acquisto possono essere effettuate personalmente o a mezzo di procuratore legale, richiamando solo il comma 3 dell'art 579 e non già il comma 2, che prevede, per il solo incanto, che la offerta possa essere avanzata anche a mezzo di mandatario). Non è possibile partecipare all'asta con delega.

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.

Per quanto non precisato si rimanda alla ordinanza di vendita e alla perizia redatta dal tecnico incaricato.