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. 80/2026
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 **28.10.2026, visto l'art. 570 c.p.c.**;

AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2027** alle **ore 12:15** si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista **composta da LOTTO UNICO in ALBENGA, Regione Poggi n. 16.**

Primo esperimento di vendita – primo 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).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito nel Comune di ALBENGA (SV), REGIONE POGGI n. 16, e precisamente:

(A) Porzione di fabbricato semindipendente costituita da Appartamento a Albenga, Regione Poggi n. 16, della superficie commerciale di **198,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Appartamento facente parte di una porzione di casa di civile abitazione da destinare a servizio di fondo agricolo distinta con il civ. numero 16 di Regione Poggi nella frazione di Campochiesa del comune di Albenga. L'area all'interno della quale sorge il complesso fa parte della piana di Albenga e si trova in posizione baricentrica tra le frazioni di Leca e di Campochiesa immediatamente a mare del passante autostradale della A10. L'ambiente ha carattere misto agricolo e residenziale ed è caratterizzato da una urbanizzazione rada costituite da abitazioni sviluppate prevalentemente su uno/due piani fuori terra circondate da giardino o terreni adibiti a coltivazioni di tipo intensivo ed impianti serricoli. La distanza dal centro di Albenga e dal litorale è di circa 3 Km, quella dal casello autostradale di circa 1 km. Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è articolato su due piani fuori terra, è attualmente suddiviso in due distinte unità immobiliari abitative ed è circondato da una porzione di terreno adibita in parte a corte pertinenziale ad altre unità componenti il complesso ed in parte a percorso di accesso. Sul lato ovest, in adiacenza al corpo principale, sorge un secondo fabbricato di dimensioni minori non interessato dalla procedura. L'edificio nella sua attuale consistenza e composizione è risultato della trasformazione con ampliamento di una precedente casa rurale operata negli anni 2013/2015 alle condizioni fissate dalla Convenzione Urbanistica ex art. 49 L.R. 36/1997 sottoscritta con il comune di Albenga con la quale il proprietario vincolava all'uso agricolo e allo svolgimento dell'attività descritta nel Piano Aziendale Agricolo il fabbricato oggetto di ristrutturazione obbligandosi per un periodo di almeno dieci anni a far data dal rilascio del certificato di agibilità e a non alienare il fabbricato medesimo separatamente dall'Azienda alla quale risultava vincolato. Per maggiori dettagli si rimanda ai capitoli 4.1, 7 e 8 della presente relazione.
La costruzione ha strutture di tipo tradizionale con inserti in c.a., solai di tipo misto e copertura a falde.
I fronti esterni, di disegno semplice e regolare, sono rivestiti con intonaco di cemento tinteggiato, le strutture di copertura sono in legno con manto in elementi di laterizio; le bucature esterne sono protette da persiane alla genovese in alluminio preverniciato di colore verde; data l'epoca di costruzione le condizioni generali di

manutenzione sono in generale buone. Le porzioni di terreno immediatamente circostanti al fabbricato costituiscono in parte corte pertinenziale all'unità immobiliare adiacente a quella oggetto di stima e in parte strada di accesso e circolazione che permette di accedere alle singole unità medesime; con riferimento a queste ultime va segnalato che nessuna di queste aree, catastalmente individuate con un proprio identificativo, pur essendo intestate (in proprietà esclusiva o in quota) al proprietario esecutato, non sono state oggetto del pignoramento agli atti e non fanno quindi parte del lotto di vendita anche se risultano gravate da una servitù di passo, pedonale e/o carraia a seconda della posizione, per permettere l'accesso all'intero dell'immobile così come stabilito in atto di divisione.
L'unità immobiliare è posta al piano T-1, viene distinta con il Civ. 16 è dotata di scala interna, ha un'altezza interna che varia da 2,70 a 2,90 metri.
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra oltre a sottotetto.
Immobile edificato in epoca anteriore al settembre 1967 e ristrutturato nel 2013/2015.

Identificazione catastale :
NCEU Comune di ALBENGA (SV) sez. urbana CAM: foglio 10 particella 184 sub. 1 con graffata la particella 338, scheda Allegata alla dichiarazione a prot. n. SV0012059 del 02/03/2016, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.536,66 Euro, indirizzo catastale: Regione Poggi n. 16, piano: T-1-2 Int. 2, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 2499.1/2017 del 02/03/2017 Pratica n. SV0013074 in atti dal 02/03/2017 e precedenti Variazione n. 204.1/2016 del 02/03/2016 Pratica n. SV0012059 in atti dal 02/03/2016 PASSAGGIO DA RURALE AD URBANO.
In precedenza, l'immobile veniva identificato al Catasto Terreni al Foglio 10 con il mappale 184 sub. 1 FR.
Coerenze: al piano terreno: porzione di fabbricato mappale 110, mappali 343, 175, 44, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, mappali 342, 44 e 174; al piano primo: porzione di fabbricato mappale 110, distacco su mappali 343, 175, 44, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, distacco su mappali 342, 44 e 174; al piano secondo: porzione di fabbricato mappale 110, muri perimetrali, porzione di fabbricato mappale 184 sub. 2, e ancora muri perimetrali.

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 29/10/2019, con scadenza il 30/10/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 650,00 mensile per un canone annuo complessivo di € 7.800,00. Il contratto è stato stipulato in data 29 ottobre con decorrenza dal 1° novembre 2019, prevedeva la durata di quattro anni rinnovabili per ulteriori quattro alla prima scadenza con canone di locazione mensile di € 650,00 ed è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Albenga in data 19/11/2019. Oggetto della locazione non è l'intero immobile come sopra descritto ma esclusivamente gli ambienti ad oggi accessibili dall'ingresso del porticato lato sud ovest e quindi con esclusione dello studio con adiacenti bagno e locale di sgombero posti sul lato est dell'immobile. In data 10/08/2021 il contratto è stato rettificato ed integrato con locatore aggiuntivo. Da quanto accertato in sede di sopralluogo, in assenza di comunicazione di disdetta in occasione della prima scadenza naturale, il contratto è stato rinnovato fino al 30/10/2027, ma dalle verifiche svolte dal perito incaricato non risulta essere mai stata effettuata la registrazione relativa al rinnovo, lo stesso potrà in ogni caso essere registrato con ravvedimento con il versamento di una sanzione aggiuntiva (relativa agli anni 2023, 2024 e 2025) calcolata in complessivi € 30,00 relativi a sanzioni ed interessi. Eventuale comunicazione di disdetta dovrà essere inviata nei termini di legge almento sei mesi prima della scadenza naturale del contratto mediante lettera raccomandata e quindi entro la data del 30/04/2027.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
Atti di asservimento urbanistico:
Atto di asservimento con costituzione di vincolo tra l'immobile oggetto di stima identificato al N.C.E.U. al Foglio 10 con il mappale 184 sub 1 con graffato il mappale 338 e l'area sita nel comune ALBENGA identificata al Foglio 7 con i mapp. 38, 401, 604, 606, 566 della superficie complessiva di mq. 3.289; Convenzione stipulata il 29/04/2014 con atto a firma del Segretario Generale Comune di Albenga ai nn. 4689 racc. anno 2014 di repertorio, registrato il 07/05/2014 a Albenga ai nn. 86 serie 1, derivante da Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 49 L.R. 36/97. Con la sottoscrizione delle convenzione il proprietario si impegnava a vincolare il fabbricato oggetto di ristrutturazione alla conduzione del fondo agricolo costituito dai terreni identificati al C.T. Al foglio 7 con i mappali 38, 401, 604, 606, 566 per una superficie complessiva di mq. 3.289 e a non alienare gli

immobili separatamente per una durata di almeno dieci anni dal rilascio del certificato di agibilità e quindi fino al novembre dell'anno corrente.

REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE: come da elaborato peritale e rapporto di stima a firma dell'Esperto Estimatore Arch. Emmanuele AUXILIA in data 06.10.2026, a cui il presente avviso porta completo riferimento.

Primo ciclo di vendita:

Termine presentazione offerte cartacee: 20.01.2027 ore 13:00, presso lo studio del Delegato alla Vendita in Savona C.so Italia 22/3.

Termine offerte telematiche: 20.01.2027 ore 24:00

Data vendita: **21.01.2027 alle ore 12:15 – apertura buste**

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).

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€**	**263.957,50**
Prezzo base:	**€**	**224.000,00**
Offerta minima:	**€**	**168.000,00**
Rilancio minimo:	**€**	**4.000,00**

NOTA GENERALE : il lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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 2026**" da allegare all'offerta.
Cauzione modalità telematica Bonifico su c/c IBAN Procedura : IT 81 Y 01030 10600 000002231850 intestato a "TRIBUNALE DI SAVONA RGE 80 2026".

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 10.11.2026

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 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.
1. il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 giorni dalla aggiudicazione.
2. 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.