



TRIBUNALE DI SAVONA

ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA E DI DELEGA DELLE
OPERAZIONI AL PROFESSIONISTA

nella causa civile di divisione R.G. n. 1618/2024

IL GIUDICE dott. DAVIDE ATZENI

A scioglimento della riserva che precede;

Preso atto del fatto che non vi è contestazione né circa la necessità di provvedere alla divisione né circa la necessità di procedere alla vendita dei beni

Ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Rilevato che gli immobili, alla luce della descrizione fornita dallo stimatore Arch. Silvia Parodi nella relazione peritale da esso redatta in data 21.4.2026, risultano non comodamente divisibili;

ritenuto che ai fini della presente causa di divisione endoesecutiva, instaurata ai sensi degli artt. 600 e 601 c.p.c. (ed in particolare ai fini della prosecuzione dell'attività di espropriazione forzata intrapresa dalla creditrice Innesti Leopardi S.r.l.), appare allo stato (e salva ogni diversa determinazione cui possa pervenirsi nel corso del presente giudizio) necessario e sufficiente procedere alla vendita solo di alcuni dei beni immobili facenti parte dei lotti di proprietà comune dei Sigg.ri
individuati dal CTU Arch. Parodi nella perizia di stima
suindicata;

visti gli artt. 785 e 788 c.p.c.

P.Q.M.

1. **accerta** la sussistenza del diritto alla divisione;
2. **indica** quale progetto di divisione la ripartizione del ricavato dalla vendita dei lotti di seguito menzionati secondo le quote di proprietà;
3. **dichiara** gli immobili di cui *infra* non comodamente divisibili;
4. conseguentemente **dispone** lo scioglimento della comunione tra i condividenti
avente ad oggetto i beni immobili (e limitatamente ai beni immobili) di seguito



indicati e meglio descritti nella relazione di stima a firma del c.t.u. Arch. Silvia Parodi del 21.4.2026 mediante vendita e distribuzione del ricavato secondo le seguenti quote:

1/2;

1/2;

5. dispone la vendita con delega alle operazioni ex art. 591 bis c.p.c..

Ritenuto che debba applicarsi il disposto degli articoli 571, 572, 573, 574 c.p.c. come modificati dalla l. 132/2015;

DISPONE

la vendita del compendio meglio identificato nella relazione di stima versata in atti con il sistema “senza incanto” non risultando elementi sulla scorta dei quali ritenere che dalla vendita con incanto sia possibile ricavare un prezzo superiore della metà rispetto a quello di stima.

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità telematica SINCRONA MISTA, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

LOTTO 3

Appartamento a ALBENGA Via Ciambellino 6/1, frazione San Fedele, della superficie commerciale di 210,00 mq:

Immobile censito al Catasto terreni del medesimo Comune al foglio 17 particella 521 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 1.816,44 Euro, indirizzo catastale: Via Ciambellino 6/1, piano: terra;

il tutto meglio descritto nella citata relazione peritale a firma Arch. Silvia Parodi del 21.4.2026 nella quale sono dettagliatamente descritte le condizioni dei beni posti in vendita;

Prezzo base d'asta lotto 3: € 310.500,00 (offerta minima € 232.875,00).

LOTTO 4

Appartamento a ALBENGA Via Ciambellino 6/2, frazione San Fedele, della superficie commerciale di 186,00 mq:

Immobile censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 17 particella 521 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana ALB, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 994,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ciambellino 6/2, piano: Primo;

il tutto meglio descritto nella citata relazione peritale a firma Arch. Silvia Parodi del 21.4.2026 nella quale sono dettagliatamente descritte le condizioni dei beni posti in vendita;



Prezzo base d'asta lotto 4: € 311.400,00 (offerta minima € 233.550,00).

con la precisazione che - quanto all'offerta minima - (pari al prezzo base ridotto di un quarto) l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione, qualora ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;

DELEGA

per le operazioni di vendita, con le modalità precisate nelle “Condizioni Generali di Vendita” stabilite da questo Tribunale e pubblicate sul sito www.tribunale-savona.giustizia.it, nonché in base alle modalità di vendita telematica indicate nella presente ordinanza

il dott. **Stefano Pasquali**

DETERMINA

in euro 1.300,00 (oltre euro 105,00 per ogni lotto) il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte dell'attore a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Tale somma deve essere versata su conto corrente bancario, intestato alla causa civile di divisione, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso la Banca Monte dei Paschi filiale di Savona via delle Trincee 50 R. Un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.000,00 (oltre euro 105,00 per ogni lotto) potrà essere richiesto alle parti direttamente dal Delegato nel caso si renda necessario fissare il secondo tentativo di vendita per le spese di pubblicità o per altre evenienze specifiche;

AUTORIZZA

il professionista delegato a prelevare dal conto depositato presso la Banca Monte dei Paschi l'importo corrispondente alle spese per la pubblicità, dietro presentazione alla Banca delle fatture per spese pubblicità e gestore gara telematica emesse da Astalegale.net spa e Zucchetti Software Giuridico srl e a provvedere, mediante prelevamento dal conto della procedura e accredito su carta prepagata intestata al Professionista Delegato, al pagamento del contributo per la pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE nella misura di euro 105,00 per ogni lotto

DISPONE

che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice e rileva **che il mancato pagamento delle spese di pubblicità e del contributo di pubblicazione sul PVP integra gli estremi della inattività delle parti di cui agli artt. 630 e 631 bis c.p.c.;**



STABILISCE

Che dovranno essere compiuti almeno **due tentativi di vendita** fornendo le seguenti direttive per lo svolgimento delle operazioni delegate:

Il professionista delegato provvederà:

1. a fissare **il termine** non superiore a 120 giorni da oggi, **entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto GIA' CAUZIONATE** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **prima vendita (con la precisazione che ove si tratti di offerte cartacee le stesse devono essere presentate entro le ore 13.00, mentre le offerte telematiche entro le ore 24.00)** e, ove non vi sia stata aggiudicazione in tale primo tentativo, nuovo termine massimo di giorni 90 dall'asta deserta, per la presentazione delle offerte in ordine al **secondo tentativo** di vendita, a tal fine il prezzo base dovrà essere ridotto di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base del precedente tentativo;

all'esito del secondo tentativo il fascicolo sarà restituito al Giudice per la fissazione di nuove vendite, con la predisposizione di bozza della nuova ordinanza;

2. a redigere l'avviso di vendita con indicazione dei termini di presentazione delle offerte, della data di apertura delle buste e del rilancio minimo, completo delle condizioni generali di vendita immobiliari, da reperire aggiornate sull'area riservata alle vendite giudiziarie del sito del Tribunale di SAVONA redatte su apposito modulo secondo quanto stabilito nelle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche nonché dell'indicazione del **CODICE IBAN del conto della procedura ai sensi del successivo punto e) e a depositare tale avviso nel fascicolo telematico almeno 45 giorni prima della data della vendita;**

3. a disporre la pubblicità della presente delega con l'oscuramento dei dati sensibili e della perizia di stima, le planimetrie e le fotografie del compendio immobiliare nel rispetto del termine prescritto dall'articolo 490 cod. proc. civ.;

4. a fissare la data della vendita sincrona mista con incanto ai sensi dell'art 576 c.p.c. a distanza di 15 giorni solo quando ritiene che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568;

5. a notificare alle parti via pec l'avviso di vendita almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà in **SAVONA, Piazza Angelo Barile 1, presso i locali del Tribunale Sala Aste, piano terreno;**

6. a invitare gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;



7. a indicare il **giorno lavorativo successivo a quello di scadenza del termine** fissato per la presentazione delle offerte, nel quale avverrà l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (si rappresenta che, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri: a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima);
8. a redigere il verbale relativo alle suddette operazioni;
9. a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
10. ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.
11. all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo giudice.

DISPONE ALTRESI' quanto segue:

- a) Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del Delegato a cura del perito estimatore e delle parti;
- b) le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e allegate all'avviso di vendita;
- c) La perizia estimativa unitamente agli allegati sarà visibile nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astalegale.net e www.fallcoaste.it;
- d) il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso la Banca Monte Paschi di Siena Filiale di Savona. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per



partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;

e) in caso di mancato versamento nei termini del fondo spese da parte dell'attore, il Delegato informerà il giudice al fine di adottare i provvedimenti opportuni per il prosieguo della procedura. Il mancato versamento del fondo spese, nel termine convenuto, potrà determinare anche l'improcedibilità del giudizio;

f) che l'esame delle offerte venga compiuto tramite il portale del gestore della vendita telematica:

- o ASTALEGALE.NET SPA che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it

al quale il Professionista delegato accederà tramite proprie credenziali personali, il giorno e all'ora fissati per l'apertura delle buste; le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato in SAVONA, Piazza Barile 1, presso i locali del Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega ai sensi dell'art. 571 I comma c.p.c., avanti il Delegato alla Vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma analogica 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;

g) saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre i termini di cui di cui al precedente punto 1), come indicati nell'avviso di vendita; le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice, salvo quanto al punto sub i); le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;

h) qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria



possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; che in caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (un) minuto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene;

i) qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta con rilancio minimo non superiore al 2% DA STABILIRSI A CURA DEL DELEGATO. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza;

l) dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari;

m) fissa in giorni 90 il termine entro il quale l'aggiudicatario deve versare il prezzo ai sensi degli artt. 585 e 587 c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta 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 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”).

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

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, tenuto conto che all’offerta deve essere obbligatoriamente allegata prova dell’avvenuto pagamento della cauzione (DA EFFETTUARSI CON BONIFICO BANCARIO).

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

Assistenza

-Per ricevere assistenza per la piattaforma www.spazioaste.it l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30. dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

-Per ricevere assistenza per la piattaforma www.fallcoaste.it l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo aste@fallco.it, oppure contattare il call-center al numero 0444 346211 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 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:

- supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica.

PUBBLICITA’ LEGALE

L’avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:



1. Portale delle vendite pubbliche. A questo proposito, rilevato che ai sensi del primo comma dell'art. 490 l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul sito internet del Ministero della giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche"; rilevato ancora che ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., la pubblicazione sul portale deve essere eseguita in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia, le quali prevedono che la pubblicazione sui siti individuati dal Giudice sia eseguita prelevando dal portale i dati della vendita, dispone che la pubblicità sul portale sia eseguita a cura del Professionista delegato alla vendita, previo pagamento del Contributo di pubblicazione effettuato dal Professionista delegato stesso come disposto nella presente ordinanza;
2. Inserimento, su rete Internet almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima e alle condizioni generali di vendita, sui siti internet:

-www.astalegale.net a cura della società Astalegale.net spa;

-www.fallcoaste.it a cura della società Zucchetti Software Giuridico srl.

Almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte il Professionista Delegato avrà cura di trasmettere la documentazione da pubblicare (ordinanza, avviso di vendita, perizia ed eventuali allegati) preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale:

- alla Società Astalegale.net spa tel 0362.90761 con invio telematico tramite l'apposita funzione presente nel sito www.astalegale.net oppure inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo procedure.savona@astalegale.net;

- Alla Società Zucchetti Software Giuridico srl tel 0444 346211 inviando il modulo compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazioni@fallco.it.

Le società che curano i servizi di pubblicità non daranno corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi svolti in precedenza per la medesima procedura.

3. Il Professionista Delegato incaricato della pubblicazione su PVP avrà cura di selezionare sempre per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato per la vendita) come portali di pubblicità i siti www.astalegale.net e www.fallcoaste.it, garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e i siti sopra indicati.

ALTRI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il delegato è autorizzato, con spese a carico della procedura, ai seguenti adempimenti i quali non costituiscono condizione di validità della vendita. In caso di mancata effettuazione degli stessi, il



professionista delegato, ove siano presenti più offerenti, darà egualmente luogo alla gara; riferirà quindi, senza ritardo, in ogni caso al giudice per gli opportuni provvedimenti.

In concomitanza con l'effettuazione della pubblicità, il delegato, avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore, affigge un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, inserisce alcuni volantini "vendesi" nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi, senza il nominativo del debitore, ma con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria, con il nome e numero di telefono del custode\delegato e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio sul giornale. Volantini sono anche lasciati presso gli esercizi o uffici pubblici della zona.

DELEGA

per gli adempimenti successivi alla vendita il medesimo professionista delegato il quale, esauriti tutti gli incombeni relativi alla vendita e conseguenti alla emanazione del decreto di trasferimento attraverso deposito telematico di copia degli atti, provvederà a redigere il progetto di divisione del ricavato secondo le quote di comproprietà, tolte le spese in prededuzione, nonché a rimettere il fascicolo al Giudice unitamente al progetto di divisione elaborato e notificato sia ai condividenti costituiti che ai condividenti contumaci.

Fissa udienza per la discussione del progetto di divisione all'11.12.2026 ore 12,30.

Si comunichi la presente ordinanza alle parti ed al professionista delegato a cura della Cancelleria a mezzo PEC

Savona, 6.5.2026

Il Giudice

Dott. Davide Atzeni

