



TRIBUNALE DI SAVONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ORDINANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA, DI DELEGA DELLE
OPERAZIONI AL PROFESSIONISTA E DI NOMINA DEL CUSTODE**

nella procedura esecutiva R.G.E. n. 92/2022

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 591 bis c.p.c.;

rilevato che i due precedenti tentativi di vendita sono andati deserti;

ritenuta la necessità di fissare una nuova vendita del compendio immobiliare a prezzo ribassato;

ferme restando le modalità di cui all'ordinanza del **23 dicembre 2022** nelle parti di seguito non modificate e richiamate le NUOVE CONDIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE pubblicate sul sito del Tribunale di Savona,

visto il verbale dell'udienza del **03 luglio 2026**,

DISPONE

la vendita del compendio pignorato con modalità telematica SINCRONA MISTA, alle condizioni riportate nella presente ordinanza, quanto al LOTTO UNO (Unico) e per la precisione:

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 oltretutto 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 a suo tempo 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").

Identificata a catasto:

- fabbricati:

- **foglio 26 mappale 1.021**, categoria F/1, consistenza mq. 600 - piano T.

Coerenze: (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.

Coerenze: (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;

- terreni:

- **foglio 26 mappale 340**, qualità/classe uliveto 2, superficie mq. 530, reddito agrario € 1,64, reddito dominicale € 1,78.

Coerenze: (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.

Coerenze: (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.

Coerenze: (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.

Coerenze: (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.

Coerenze: (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.

Coerenze: (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
Coerenze: (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.
Coerenze: (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.
Coerenze: (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.
Coerenze: (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.

Per un maggiore dettaglio si rinvia alla perizia di stima predisposta dall'Ing. Pietro Pagliaro del 16 novembre 2022 e alla documentazione rilasciata dal Comune di Finale Ligure (SV) allegata all'avviso di vendita – bando predisposto dal Professionista delegato,

Prezzo base Euro 404.400,00

Offerta minima Euro 303.300,00

Rilancio minimo Euro 8.000,00

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. con le modalità precisate nelle “Condizioni Generali di Vendita” stabilite da questo Tribunale e pubblicate sul sito www.tribunale.savona.it, nonché in base alle modalità di vendita telematica indicate nella presente ordinanza il **Dott. Mirko Ferrando**

DETERMINA

in Euro 1.000,00 (oltre Euro 105,00 per ogni lotto) il fondo spese, comprensivo anche delle presumibili spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Tale somma deve essere versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso la Banca Monte dei Paschi filiale di Savona via delle Trincee 50 R. Eventuale richiesta del creditore procedente di non dar luogo agli adempimenti pubblicitari sarà comunicata dal creditore al custode, a mezzo PEC, entro 15 giorni da oggi. In tale caso il custode verificherà se alcuno degli altri

creditori con titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla procedura. Un ulteriore fondo spese dell'importo di Euro 1.000,00 (oltre Euro 105,00 per ogni lotto) per ciascun tentativo, potrà essere richiesto al creditore procedente direttamente dal Delegato nel caso si renda necessario fissare il secondo ed il terzo tentativo di vendita per le spese di pubblicità o per altre evenienze specifiche;

AUTORIZZA

il custode\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 della fattura per spese pubblicità emessa da Astalegale 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 dovrà essere compiuto **UN SOLO TENTATIVO DI VENDITA** fornendo le seguenti direttive per lo svolgimento

delle operazioni delegate:

A) Il professionista delegato provvederà:

1. a fissare **il termine** non superiore a 90 giorni da oggi, **entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto GIA' CAUZIONATE** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **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).**

In caso di asta deserta il fascicolo sarà restituito al Giudice dell'esecuzione per le determinazioni del caso e gli eventuali provvedimenti ai sensi dell'art. 164 bis delle Disp. Att. c.p.c.;

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** 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. con esclusione della pubblicità su La Stampa;
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 ai creditori 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 AULA 1 PIANO II**;
6. a invitare i creditori e 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. a provvedere, esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in corso, sulla domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c. adottando i relativi provvedimenti;
11. ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
12. 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.
13. 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.

Il Delegato si atterrà, nello svolgimento dell'incarico, alle Disposizioni Generali delle espropriazioni immobiliari fissate dal Tribunale di Savona, sezione esecuzioni e fallimenti, che potranno in ogni

momento essere integrate e modificate e saranno efficaci a partire dalla data indicata nelle stesse o in mancanza a quella di pubblicazione sul sito del Tribunale di Savona nell'area riservata ai Delegati. Nel caso non vengano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni il Giudice dell'Esecuzione, sentito l'interessato, dispone la revoca della delega delle operazioni di vendita, salvo che il Delegato non dimostri che il mancato rispetto non sia dipeso da causa a lui imputabile.

Provveda il professionista delegato a notificare la presente ordinanza alle parti a mezzo PEC.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista a cura della cancelleria a mezzo PEC.

Savona, lì 08.07.2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Diana Borsi