



TRIBUNALE DI SAVONA

ORDINANZA

DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA
DI DELEGA DELLE OPERAZIONI AL PROFESSIONISTA
E DI NOMINA DEL CUSTODE
nella procedura esecutiva
R.G.E. n. 131/2023

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

rilevato che i due precedenti tentativi di vendita del Lotto Uno sono andati deserti, ferme restando le modalità di cui all'ordinanza del 16 aprile 2024, 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,

DISPONE

la vendita del compendio pignorato 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.

Atteso inoltre che ai sensi dell'art. 569, comma terzo c.p.c. come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 59, recante "disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali" il Giudice, con l'ordinanza di vendita, *"stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*;

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato,

con modalità telematica SINCRONA MISTA, alle condizioni riportate nella presente ordinanza, quanto al lotto

Uno così composto:

LOTTO UNICO

In Comune di Vado Ligure (SV):

- **capannone industriale** in Via Piave, della superficie commerciale di 1.429,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un capannone situato all'interno di una zona artigianale e di servizi situata nella Valle di Vado, nella periferia nord del Comune di Vado Ligure, sulla sponda destra del torrente Segno. La viabilità consente un agevole transito anche dei mezzi pesanti; l'accesso avviene per mezzo di un ponte che attraversa il torrente Segno: da qui è possibile raggiungere il capannone dalla strada verso sud, passando per spazi pertinenziali comuni. L'edificio è collocato nella parte terminale ad ovest dell'area industriale/artigianale ed è costituito da un volume a pianta rettangolare con altezza interna pari a 12,5 mt circa e copertura a volta con lucernai. La struttura portante è in travi e pilastri in c.a. prefabbricati. Il fabbricato è adiacente ad un secondo edificio posto sul lato corto a nord. L'accesso principale con portone carrabile è sul fronte sud dove si trova un piazzale asfaltato mentre un secondo portone è posizionato sul prospetto ovest che accede ad una strada di servizio che corre lungo l'intero fronte. Qui si trova anche una scala di emergenza di collegamento al piano superiore del fabbricato. Attualmente il capannone, utilizzato in passato con funzione di lavanderia industriale, è in stato di abbandono, privo di macchinari e impianti centralizzati quali caldaia, condizionamento, ecc. Si rileva la presenza di spazi comuni di proprietà del Consorzio, ovvero strade e piazzali, per i quali è costituita servitù di passaggio pedonale e carraio ai proprietari degli immobili. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 12. L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra; immobile costruito nel 1990 e ristrutturato nel 1996.

Il bene è censito al catasto fabbricati al foglio 28 particella 65 sub. 110, categoria D/7, rendita 9.568,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 33, piano: T – 1.

Coerenze: su tutti i lati: foglio 28 mappale 65.

- **deposito industriale**, composto da locale deposito.

Il locale deposito, di forma trapezoidale, è realizzato con struttura in carpenteria metallica e tamponamenti leggeri su due lati mentre gli altri due sono costituiti da muratura intonacata. L'accesso avviene per mezzo di un cancello posto sul lato nord dal cortile ad uso esclusivo del capannone artigianale identificato al foglio 28 mappale 65 sub. 110. Il pavimento è in asfalto ed è dotato di impianti minimi (elettrico ed adduzione acqua) per l'utilizzo del magazzino. Lo stato di conservazione è pessimo data la natura stessa delle partizioni esterne. La struttura è stata condonata nel gennaio 2008 ed insiste su parte della corte esclusiva di proprietà.

Il bene è censito al catasto fabbricati al foglio 28 particella 1104, categoria C/2, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 334,04 Euro, indirizzo catastale: via Piave snc, piano: terra.

Coerenze: da Nord: foglio 28, mappale 65, 137 e 134.

- **appartamento** in Via Piave, della superficie commerciale di 148,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare è ubicata all'interno del capannone industriale, identificato al NCEU al foglio 28 mappale 65 sub. 110, al piano primo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica interna, ha un'altezza interna di 2,80.

Il bene è censito al catasto fabbricati al foglio 28 particella 65 sub. 111, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via Piave 33, piano: 1.

Coerenze: da nord: vuoto su piano terra mappale 65 sub 110, distacco mappale 65, mappale 65 sub 110.

Per più precise indicazioni circa i pesi ed i vincoli gravanti sull'immobile posto in vendita e circa le sue caratteristiche, in specie di conformità edilizia, urbanistica e catastale, si rinvia alla relazione tecnico estimativa a firma dell'Arch. Mauro Micheletti datata 19 marzo 2024.

Prezzo base: euro 587.925,00

Offerta minima: euro 440.943,75.

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:

- a. Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b. Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

DELEGA

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. **Alberto Marchese**

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 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 1.300,00 (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 delle fatture per spese pubblicità e gestore gara telematica emessa da Astalegale.net SpA e Zucchetti Software Giuridico Srl ed 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 **tre tentativi 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 GIÀ CAUZIONATE** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la **prima vendita (con 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 UN QUARTO rispetto al prezzo base del precedente tentativo; verrà, infine fissato (entro gli ulteriori 90 giorni dalla precedente asta) **un terzo tentativo** per il quale la riduzione del prezzo potrà essere inferiore al precedente fino alla metà; all'esito dell'eventuale terzo tentativo 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** ed 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 ai creditori via pec l'avviso di vendita almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà in **SAVONA, P.za Angelo Barile 1, presso i locali del Tribunale, Aula Aste, Piano 0**;

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, 26.2.2025

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Davide Atzeni