



TRIBUNALE ORDINARIO DELLA SPEZIA

N. 194/ 2014 Ruolo generale esecuzioni immobiliari
Verbale di udienza *ex art. 569 c.p.c.*

Oggi, il giorno 23/09/2024, alle ore 12.11, davanti al giudice immobiliare dott.ssa Tiziana Lottini sono comparsi:

- per il creditore intervenuto (in sostituzione) Amedeo Panetta;
- il custode avv.to Giovannoni Davide;
- per l'intervenuta ORTLES 21 S.R.L. procuratore speciale DOVALUE S.P.A., in persona di Giulini Richard, l'avv. Sara Fascio;
- [redacted] l'avv.to Marco Sammicheli [redacted];
- [redacted] l'avv. [redacted] dell'avv.to Alberto Benifei.

L'avv.to Panetta chiede che il giudice dell'esecuzione dei beni pignorati: l'avv. Fascio si associa e chiede l'applicazione dell'art. 41 TUB.

L'avv. Germi si associa all'istanza di vendita.

L'avv.to Venè contesta i valori stimati dal perito in quanto inferiori ai valori di mercato e chiede rinnovarsi la stima.

LA G.E. rilevato che l'osservazione, oltre che tardiva, è formulata in modo apodittico, dispone procedersi oltre.

La

sentite le parti sulla possibilità di delegare le operazioni di vendita ad uno dei professionisti iscritti negli appositi elenchi;

rilevato che è già stato nominato Custode giudiziario l'avv.to [redacted] 559 comma 4 c.p.c. prevede di norma l'incarico di Delegato alle operazioni di vendita;

rt. 22 del D.M.

DISPONE

procedersi alla vendita forzata dei seguenti diritti reali immobiliari **da svolgersi con la modalità della vendita telematica sincrona mista tramite il Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**

LOTTO 1 COME INDICATO IN PERIZIA depositata il 9 luglio 2024



DELEGA

per la vendita senza incanto il seguente professionista:

l' Av ~~D~~ Davide Giovannoni

il quale dovrà svolgere tutte le operazioni necessarie alla vendita delegata e, in particolare, **senza necessità di ulteriori provvedimenti da parte di questo**

, effettuate le opportune valutazioni, eserciterà **autonomamente tutte le ~~proprie~~ prerogative** previste

DISPONE

che il creditore procedente o il creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, **provveda al pagamento di € 100,00** oltre chiede la vendita, entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla data della presente ordinanza, fornendo al professionista delegato la ricevuta XML e PDF **dell'avvenuto pagamento**, al fine di **effettuare** sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

AVVERTE

che la pubblicazione riveste carattere di obbligatorietà e, pertanto, se non sarà effettuata nel termine stabilito ex art 490 2° e 3° c. c.p.c., per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, la procedura esecutiva verrà **dichiarata estinta** ai sensi d

Il delegato verificherà l'esatto adempimento di **quantità** mancato versamento del contributo unificato previsto per la pubblicazione, ne darà immediata comunicazione al **Giudice dell'esecuzione**.

Rimangono

i seguenti atti:

- I. l'emissione del decreto di trasferimento (artt. 586 e 591-*bis* c.p.c.)
- II. l'ordinanza di decadenza dell'aggiudicatario per inadempimento all'obbligo di versamento del residuo prezzo (artt. 587 e 574 c.p.c.)
- III. la confisca della cauzione all'iscritto all'incanto che ha omesso ingiustificatamente di parteciparvi (art. 580 c.p.c.)
- IV. la confisca della cauzione all'offerente in aumento di quinto, nel caso in cui nessuno degli offerenti in aumento abbia partecipato alla gara (art. 584 c.p.c.)
- V. **la sospensione dell'esecuzione a seg**
- VI. **la sospensione dell'esecuzione su is**
- VII. la revoca della sospensione (art. 624-*bis* c.p.c.)
- VIII. l'amministrazione giudiziaria (art. 593 c.p.c.)
- IX. l'estinzione del processo e la cancellazione della trascrizione del pignoramento
- X. la liquidazione delle notule dei difensori e degli ausiliari
- XI. la dichiarazione di esecutività del progetto di distribuzione e gli ordini di pagamento.

1) Dopo la delega **i seguenti atti andranno depositati in Cancelleria, secondo le modalità previste dalla normativa vigente:**

- a. gli interventi dei creditori (art. 499 c.p.c.)
- b. le domande di sostituzione del "creditore del creditore" (art. 511 c.p.c.);



- c. l'istanza di riduzione del pignoramento (art. 496 c.p.c.)
- d. l'istanza di limitazione del 3 cumulo c.p.c.)
- e. il ricorso del creditore ipotecario aggiudicatario per la riduzione del prezzo da versare (art. 585 comma 2 c.p.c.)
- f. l'istanza di sospensione concordata
- g. l'istanza di revoca della sospensione
- h. l'istanze ai sensi dell'art. 585 c.p.c. comma 2 c.p.c.);
- i. il ricorso per riassunzione dell'esecuzione
- j. le opposizioni all'esecuzione (art. 615 c.p.c.);
- k. le opposizioni agli atti esecutivi (art. 617 c.p.c.);
- l. l'opposizione di terzo (art. 619 c.p.c.);
- m. l'istanza volta a ottenere la sostituzione del titolo esecutivo con copia autentica (art. 488 comma 2 c.p.c.);
- n. le rinunzie da parte del creditore procedente o degli intervenuti (art. 629 c.p.c.);
- o. l'atto di surroga dell'Esattore;
- p. la surroga del Curatore fallimentare al creditore procedente (art. 107 L.F.);
- q. l'istanza di sostituzione del Custode (art. 559 c.p.c.);
- r. le istanze e i rendiconti periodici del Custode;
- s. l'istanza del debitore del pignoratizio (art. 560 comma 3 c.p.c.);
- t. la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio del debitore (art. 492 comma 2 c.p.c.);
- u. i reclami contro gli atti del Delegato (art. 591-ter c.p.c.).

Invece, andranno depositati presso lo studio del Delegato i seguenti atti:

- A.** le offerte di acquisto degli offerenti **che scelgono di partecipare in forma tradizionale nella vendita senza incanto; le offerte di acquisto degli offerenti che scelgono di partecipare in via telematica perverranno al delegato tramite il Portale www.spazioaste.it**
- B.** le istanze di partecipazione degli offerenti che

disposto dal G.E.);

- C. l'istanza di assegnazione (art. 585 c.p.c.);
- D. le offerte in aumento di quinto;
- E. Le memorie di precisazione crediti, note spese, documenti giustificativi etc. utili alla predisposizione del progetto di distribuzione.

2. Il Delegato provvederà necessario a permettere il deposito della cauzione a coloro che intendano partecipare in via telematica; tale c/c non potrà essere visualizzato prima di

3. Il Delegato procederà in forma analitica (cartacea) e/o in forma telematica, alla gara tra gli offerenti presso il Tribunale della Spezia, Palazzo di Giustizia, Viale Italia 142, piano terzo, aula 11 o altra



contigua;

4. il valore dell'immobile sarà determinato depositata e verrà chiaramente indicata anche la misura dell'offerta al 75% del valore determinato nella relazione sotto della quale è dichiarata inconfessibile, verrà indicata la facoltà per l'offerente di chiedere il versamento massimo di 12 rate mensili;

5. dovrà essere comunque controllata la completezza delle notificazioni previste dall'art. 498 c.p.c.;

6. ai creditori iscritti non comparsi il Delegato comunicherà l'avviso di almeno trenta giorni prima di questa, ex art. 569 u.c. c.p.c.

7. Il Delegato, inoltre, provvederà a comunicare all'Istituto convenzionato l'ordinanza di delega e l'ordinanza di vendita.

8. le parti costituite prenderanno conoscenza dell'avviso di vendita fascicolo informatico. Al debitore, se il domicilio eletto e, in mancanza, in Cancelleria. il Delegato controllerà preventivamente l'esattezza del pignoramento nella descrizione della continuità delle trascrizioni, a partire dal titolo di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, sino a tale ultima formalità. In caso di dubbi sulla titolarità del diritto reale pignorato in capo al debitore, informerà prontamente il Giudice.

9. la pubblicazione dell'avviso della vendita avverrà a 492 pubblicazioni del fascicolo informatico, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 173 del regolamento di attuazione del pagamento del contributo dovuto ex art 15 D.L. 83/15 del 28.2.1998, attraverso il mezzo di Astalegale.net S.p.A., nominata in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione sul Portale della Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, (in sigla PVP).

10. In caso di istanza del creditore precedente o dei creditori intervenuti, il Delegato effettuerà la pubblicità sui quotidiani IL SECOLO XIX e LA NAZIONE. L'avviso, contenente la sintesi dei soli dati che interessano il pubblico (sono comunque esclusi confini e dati catastali), dovrà essere inoltrata mediante compilazione del Modulo di richiesta pubblicità predisposto da Astalegale disponibile sul sito Internet del Tribunale; sempre su istanza dei creditori potrà, altresì, disporre la divulgazione della vendita con le forme della pubblicità commerciale;

11. il sito Internet sul quale sarà pubblicata la vendita sarà www.astalegale.net e www.tribunaledilaspezia.net; l'avviso sarà pubblicato anche sulla rivista periodica newspaper aste del Tribunale della Spezia;

12. Il Delegato, al momento della richiesta di pubblicità di cui ai punti precedenti, specificherà espressamente tutti i canali di pubblicità richiesti ad Astalegale (con indicazione nominativa dei quotidiani e/o delle riviste) e verificherà che ne sia stato pagato il relativo onere, in caso negativo astenendosi nel richiedere la pubblicità, revocando l'avviso di vendita;

13. il Delegato, nel caso di diserzione della vendita, fisserà autonomamente un nuovo esperimento di vendita al prezzo quanto previsto dall'art. 591 comma 2



seconda vendita, il Delegato acquisirà dal perito un nuovo parere con riferimento al valore dell'immobile, riferendo al giudice di vendita con relazione in cui si comunicherà un nuovo esperimento di vendita salvo disposizione contraria del giudice. Il Delegato chiederà al G.E. autorizzazione a procedere a vendita con incanto soltanto nel caso in cui ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore determinato nella perizia di stima.

14. nelle vendite aventi ad oggetto più lotti delle spese e dei crediti per cui si procede, il Delegato interromperà le operazioni (artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c.).

15. Il Delegato provvederà alla restituzione delle somme depositate sul c/c bancario a titolo di cauzione telematica, senza ulteriore autorizzazione da parte di questo G.E.

16. Il Delegato farà eseguire il **trasferimento** nel l'esercizio dei poteri di Custode giudiziario non prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 c. 8 c.p.c., salvo i casi in cui l'aggiudicatario, a domanda di proprietà sia stata chiesta la liberazione dell'immobile e in mancanza della cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura esecutiva. Il decreto di trasferimento sarà **comunicato alle pubbliche amministrazioni** nei casi previsti dalla legge per i trasferimenti immobiliari (art. 22.1.2004 n. 42);

17. favorirà l'accensione di ipoteca per il versamento del prezzo di acquisto, contestuale alla redazione del decreto di trasferimento, ovvero l'applicazione dell'art. 585 c.p.c. con il contributo del notaio.

18. provvederà immediatamente dopo l'emissione del decreto di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli iscritte o trascritte sul bene immobile oggetto di vendita, prelevando le somme necessarie a tale scopo direttamente sul ricavato della vendita; le cancellazioni conseguenti al decreto di trasferimento comprenderanno anche le trascrizioni dei sequestri conservativi e delle sentenze di fallimento. Non saranno, invece, cancellate le trascrizioni di domande giudiziali, di assegnazione della casa coniugale e di locazioni ultranovennali. Al fine di accertare l'esistenza di trascrizioni di ipoteca e di trascrizione del pignoramento e da cancellarsi, il Delegato effettuerà **nuova visura** dei registri immobiliari immediatamente prima della redazione del decreto di trasferimento;

19. nel caso in cui, in seguito all'aggiudicazione, il contribuente non adempia agli obblighi IVA di emissione della fattura elettronica in nome e per conto del contribuente esecutato, il delegato è autorizzato ad emettere fattura elettronica attraverso il Sistema di Interscambio;

20. nel caso in cui il creditore procedesse sulla base di **mutuo fondiario** applicherà le disposizioni di cui al d. lgs. 1.9.1993 n. 385;

21. prima della redazione del progetto di distribuzione il Delegato depositerà la notula delle sue prestazioni, ivi comprese quelle rese in qualità di Custode giudiziario, per la liquidazione da parte del giudice di vendita;

22. prima della redazione del progetto di distribuzione si assicurerà, presso la



Cancelleria, che non vi siano interventi a lui non ancora noti;

23. il Delegato inviterà i creditori a depositare presso di lui le note di precisazione dei crediti, comprensive delle loro notule, che quest'ultimo liquiderà non appena il Delegato gliene avrà trasmesse, anche per le vie brevi;

24. formerà quindi il progetto di distribuzione e provvederà al suo deposito unitamente alle note di precisazione del credito, inserite come allegato. Una volta approvato dal giudice dell'esecuzione i successivi versamenti ed estinguerà poi il conto corrente bancario sul quale sono depositati ricavato, fondo spese e, in genere, tutte le somme rinvenienti dall'esecuzione.

25. le operazioni delegate, compresi il deposito del progetto di distribuzione del ricavato ai creditori e il trasferimento, salvo proroga da concedersi su richiesta motivata e documentata - saranno concluse **entro diciotto mesi da oggi**. Il mancato rispetto del termine sarà valutato secondo quanto disposto dall'art. 41 del D.Lgs. n. 1/2018.

26. Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.

Il Delegato si atterrà anche a quanto già precedentemente stato nominato **Custode giudiziario**. In particolare:

27. organizzerà le visite da parte degli interessati, adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi. Redigerà un brogliaccio riassuntivo delle visite e dei nominativi dei richiedenti;

28. consegnerà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto e fornirà loro informazioni sulle modalità di accesso al mutuo alle vendite, ivi compresa la possibilità di accesso al mutuo;

29. segnalerà a questo Giudice dell'esecuzione ogni circostanza che renda necessario il collocamento del bene, o comunque debitorie tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario il collocamento del bene.

LAGIUDICE DELL'ESECUZIONE

Tiziana Lottini

