

Nella causa n. 1718/2021 di R.G.



TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Il Giudice, dott.ssa Adriana Gherardi, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 4/6/2025, letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, vista la perizia depositata dal CTU, geom. Mauro Lenzi, che ha verificato l'indivisibilità degli immobili oggetto di comunione, suddiviso in lotto unico, quantificandone il valore; dato atto che le parti costituite hanno chiesto di porre in vendita gli immobili, che non sono state effettuate richieste di assegnazione dei beni ed in ogni caso non sussistono contestazioni sul diritto alla divisione e sul valore dei beni, ritenuto quindi di procedere alla vendita dei beni immobili, alla stregua degli artt. 785 e segg. cpc, come modificati dal D.L. 27.06.2015 n. 83 convertito in L. 132/2015 e successive modificazioni,

visto

il disposto dell'art. 569 c.p.c. come modificato dall'art. 22 della legge 132/15 in tema di vendite telematiche e l'art 161 ter disp. att.

DISPONE

procedersi alla vendita 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 UNICO COME INDICATO IN PERIZIA DI SEGUITO DESCRITTO

Comune di Zignago

Provincia della Spezia

Catasto Fabbricati

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Zignago censiti al catasto fabbricati:

foglio 3 particelle graffate 158 sub. 4 – 225 categoria A/4, classe 2, vani 2, superficie catastale Totale 37 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq, Località Costa Cavallara snc, piano S1-T;

foglio 3 particelle graffate 158 sub. 5 – 224 categoria A/4, classe 2, vani 6,5, superficie catastale Totale 117 mq, Totale escluse aree scoperte 105 mq; Località Costa Cavallara snc piano T-1;

foglio 3 particella 78 sub. 1 categoria C/6, classe 1, 51 mq, superficie catastale Totale 75 mq, Località Costa Cavallara piano T-1;

foglio 3 particella 204 categoria C/6, classe 1, 250 mq, superficie catastale Totale 266 mq, Via Monte, piano T-1;

foglio 3 particella 205 categoria C/6, cl. 1[^], 37 mq, superficie catastale Totale 40 mq, Via Monte, piano T;

foglio 3 particella 222 categoria F/2 (unità collabente), Località Costa Cavallara snc piano T.

Comune di Zignago

Provincia della Spezia

Catasto Terreni

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Zignago censiti al catasto terreni:

foglio 2 particella 6 AA seminativo di classe 4, 2.600 mq, r.d. € 2,42 r.a. € 6,04; AB prato di classe 3, mq 310, r.d. € 0,40 r.a. € 0,56;

foglio 2 particella 66 pascolo di classe 3, mq 19.640, r.d. € 5,07 r.a. € 4,06;

foglio 2 particella 68 AA pascolo di classe 1, mq 8.000, r.d. € 8,26 r.a. € 4,13; AB prato di classe 3, mq 2.100, r.d. € 2,71 r.a. € 3,80;

foglio 3 particella 29 pascolo di classe 1, mq 6.020, r.d. € 6,22 r.a. € 3,11;

foglio 3 particella 69 bosco ceduo di classe 3, mq 2.330, r.d. € 0,96 r.a. € 0,36;

foglio 3 particella 110 bosco ceduo di classe 4, mq 5.890, r.d. € 0,61 r.a. € 0,30;

foglio 3 particella 116 seminativo di classe 4, mq 1.910, r.d. € 1,78 r.a. € 4,44;

foglio 3 particella 117 pascolo di classe 1, mq 190, r.d. € 0,20 r.a. € 0,10;

foglio 3 particella 118 AA prato di classe 3, mq 2.000, r.d. € 2,58 r.a. € 3,62; AB pascolo di classe 2, mq 1.180, r.d. € 0,61 r.a. € 0,37;

foglio 3 particella 119 AA bosco ceduo di classe 2, mq 846, r.d. € 0,35 r.a. € 0,13; AB pascolo di classe 1, mq 304, r.d. € 0,31 r.a. € 0,16;

foglio 3 particella 146 AA pascolo di classe 1, mq 3.275, r.d. € 3,38 r.a. € 1,69; AB pascolo arborato di classe 1, mq 95, r.d. € 0,10 r.a. € 0,05;

foglio 3 particella 147, prato di classe 3, mq 920, r.d. € 1,19 r.a. € 1,66;

foglio 3 particella 153, bosco ceduo di classe 3, mq 1.340, r.d. € 0,28 r.a. € 0,07;

foglio 3 particella 175, pascolo di classe 1, mq 1.710, r.d. € 1,77 r.a. € 0,88;

foglio 3 particella 203, bosco ceduo di classe 4, mq 15.917, r.d. € 1,64 r.a. € 0,82;

foglio 5 particella 5 pascolo di classe 1, mq 3.210, r.d. € 3,32 r.a. € 1,66;

Comune di Zignago

Provincia della Spezia

Catasto Terreni

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 7/28 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Zignago censiti al catasto terreni:

foglio 3 particella 120, bosco misto di classe 2, mq 17.810, r.d. € 7,36 r.a. € 2,76;

foglio 3 particella 226, Fabbricato diruto, 58 mq;

foglio 3 particella 227 AA pascolo di classe 1, mq 204, r.d. € 0,21 r.a. € 0,11; AB Fabbricato diruto, mq 88.

I suddetti terreni rimarranno in comproprietà con le restanti quote di proprietà di terzi, non oggetto della presente divisione.

Comune di Zeri

Provincia di Massa Carrara

Catasto terreni

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dei seguenti beni ubicati nel Comune di Zeri censiti al catasto terreni:

foglio 58 particella 97, pascolo di class 2, mq 3.807, r.d. € 0,59 r.a. € 0,39;

foglio 58 particella 100, AA pascolo di classe 2, mq 4.357, r.d. € 0,68 r.a. € 0,45; AB pascolo arborato di classe 2, mq 1.094, r.d. € 0,28 r.a. € 0,11.

DELEGA

per la vendita il seguente professionista l'avv. Paolo Giannetti, con studio in La Spezia, Via Piave n. 5,

il quale dovrà svolgere tutte le operazioni necessarie alla vendita delegata e, in particolare, **senza necessità di ulteriori provvedimenti da parte di questo Giudice**, effettuate le opportune valutazioni, eserciterà autonomamente tutte le prerogative previste dall'art. 591-bis c.p.c..

DISPONE

che i condividenti provvedano al pagamento di € 100,00 oltre commissioni, per ciascun lotto di cui si chiede la vendita, entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico, fornendo al professionista delegato la ricevuta XML e PDF dell'avvenuto pagamento, al fine di effettuare la pubblicazione 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, secondo e terzo comma, cpc per causa imputabile ai condividenti, **il professionista delegato dovrà immediatamente relazionare il Giudice affinché assumi i provvedimenti ritenuti più opportuni.**

Rimangono riservati al Giudice:

l'emissione del decreto di trasferimento (artt. 586 e 591-bis c.p.c.);

l'ordinanza di decadenza dell'aggiudicatario per inadempimento all'obbligo di versamento del residuo prezzo (artt. 587 e 574 c.p.c.);

la confisca della cauzione all'iscritto all'incanto che ha omesso ingiustificatamente di parteciparvi (art. 580 c.p.c.);

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.);

la liquidazione delle notule dei difensori e degli ausiliari;

la dichiarazione di esecutività del progetto di distribuzione e gli ordini di pagamento.

Andranno depositati presso lo studio del professionista delegato:

- 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 scelgono di partecipare in forma tradizionale all'eventuale incanto (ove disposto dal Giudice);
- C. Le note spese, documenti giustificativi etc. utili alla predisposizione del progetto di distribuzione.

Il Delegato provvederà preliminarmente all'apertura di c/c bancario necessario a permettere il deposito della cauzione a coloro che intendano partecipare in via telematica;

Il Delegato procederà all'esame delle offerte pervenute in forma analogica (cartacea) e/o in forma telematica, alla gara tra gli offerenti presso il Tribunale della Spezia, Palazzo di Giustizia, Viale Italia 142, Sala Aste piano terra;

il prezzo di vendita dell'immobile oggetto di divisione sarà determinato secondo la relazione di

stima depositata pari ad € **139.864,66** e sarà chiaramente indicata anche la misura dell'offerta minima (cioè 75% del valore determinato nella relazione di stima ai sensi dell'art 568 c.p.c.) al di sotto della quale l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile; sarà indicata la facoltà per l'offerente di chiedere il versamento rateale del prezzo fino ad un massimo di 12 rate mensili.

Il Delegato, inoltre, provvederà a comunicare all'istituto di Credito convenzionato l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita;

Le parti costituite prenderanno conoscenza dell'avviso di vendita accedendo al fascicolo informatico. Il delegato provvederà alla notifica dell'avviso di vendita ai convenuti non costituiti.

Il Delegato controllerà preventivamente l'esattezza della descrizione del bene e la continuità delle trascrizioni con riferimento ai comproprietari, a partire dal titolo di acquisto immediatamente anteriore al ventennio precedente la trascrizione della domanda.

In caso di dubbi sulla titolarità del diritto di proprietà in capo ai condividenti, informerà prontamente il Giudice Istruttore.

La pubblicazione dell'avviso della vendita dovrà essere eseguita nei termini prescritti dall'art. 490 c.p.c.. Il delegato provvederà anche alla pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, a mezzo di Astalegale.net s.p.a. nominata in qualità del soggetto legittimato alla pubblicazione sui Portale della Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (in sigla PVP).

L'avviso, contenente la sintetica descrizione del bene con esposizione 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 sui sito Internet del Tribunale; sempre su istanza di parte potrà altresì disporre la divulgazione della vendita con le forme della pubblicità commerciale;

il sito Internet sui quale pubblicare l'avviso della vendita e www.astalegale.net - www.tribunaledilaspezia.net; l'avviso verrà pubblicato anche sulla rivista periodica newspaper aste del Tribunale della Spezia;

il Delegato, nel caso di diserzione della vendita, fisserà autonomamente un nuovo esperimento di vendita al prezzo base d'asta ridotto di un quarto, secondo quanto previsto dall'art. 591 comma 2 c.p.c.; in caso di diserzione anche della seconda vendita, il Delegato acquisirà dal perito un nuovo parere con riferimento al valore dell'immobile, riferendo al giudice in merito ai possibili motivi della mancata vendita con relazione in cui si comunicherà al giudice l'intenzione di procedere ad un nuovo esperimento di vendita salvo disposizione contraria del giudice.

Il Delegato chiederà al Giudice 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 dell'immobile come determinate nella perizia di stima.

Il delegato favorirà l'accensione di mutuo a favore dell'aggiudicatario per il versamento del prezzo di acquisto contestuale alla redazione del decreto di trasferimento in applicazione dell'art. 585, terzo comma, cpc.

Provvederà immediatamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento alla cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli iscritte o trascritte sui beni immobili oggetto di vendita, prelevando le somme necessarie a tale scopo direttamente dal ricavato della vendita; le cancellazioni conseguenti al decreto di trasferimento comprenderanno anche le trascrizioni dei sequestri e conservativi e della sentenza di fallimento. Non saranno invece cancellate le trascrizioni delle domande giudiziali, di assegnazione della casa coniugale e le locazioni ultranovennali.

Il delegato effettuerà una ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari immediatamente prima della redazione del decreto di trasferimento.

Il delegato, prima della redazione del progetto di distribuzione, depositerà la notula delle prestazioni ivi comprese quelle rese in qualità di Custode giudiziario, per la liquidazione da parte del Giudice;

successivamente formerà il progetto di distribuzione e provvederà al deposito nel fascicolo telematico.

Il delegato, una volta approvato dal Giudice il progetto distribuzione, provvederà ai successivi versamenti ed estinguerà il conto corrente sul quale sono state depositate le somme ricavate dalla vendita.

Le operazioni delegate, compresi il deposito del progetto di distribuzione e la consegna del bene all'aggiudicatario – salvo proroga da concedersi su richiesta motivata e documentate – saranno concluse entro diciotto mese da oggi. Il mancato rispetto di detto termine sarà valutato secondo quanto disposto dall'art. 179 ter, terzo e quarto comma, disp. att. cpc.

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

Assegna al delegato alla vendita un fondo spese di € 2.000,00 da porsi a carico di tutti i condividenti pro – quota da utilizzarsi per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale AstaLegale.net che il professionista delegato verserà in apposito conto corrente intestato alla procedura e vincolato ad ordine di giustizia presso CREDIT AGRICOLE.

Al fine del corretto e più celere svolgimento delle operazioni delegate,

visto l'art. 559 c.pc.

NOMINA

custode del compendio il professionista delegato sopra incaricato, con effetto dalla data di accettazione dell'incarico, al limitato fine di:

- effettuare un primo accesso all'immobile
 - accompagnare eventuali acquirenti a visitare i beni;
 - fornire ogni utile informazione ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, inserendo nelle pubblicità commerciale il proprio recapito telefonico.
- Fissa l'udienza del 17/9/2025 ore 9.15 per la convocazione del professionista

Nominato, al fine dell'accettazione dell'incarico.

Si comunichi alle parti e all'Avv. Paolo Giannetti nominato Custode/Delegato.

La Spezia, 24/6/2025

Il Giudice

Adriana Gherardi