N. 45/2025 Ruolo generale esecuzioni immobiliari

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Verbale di udienza *ex* art. 569 c.p.c.

Addì il 3.3.2026, davanti al giudice dell'esecuzione immobiliare Sebastiano Zerbone sono comparsi:
l'Avv. Monica Bruschi in sostituzione degli Avv.ti Vanni Marco Ribechi e Pietro Cafagna per il creditore procedente Barclays Bank Ireland PLC;
l'Avv. Antonio Curadi quale custode del compendio pignorato;
l'Arch. Alessandra Pieroni quale stimatore
Nessuno per il debitore esecutato

Si dà atto che vengono verificate le notifiche *ex* art. 498 e 599 c.p.c. L'esperto stimatore conferma la completezza delle notificazioni.
Si dà atto che non vi sono opposizioni agli atti esecutivi.

L'Avv. Bruschi chiede che il giudice dell'esecuzione voglia disporre la vendita dei beni pignorati.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

sentite le parti sulla possibilità di delegare le operazioni di vendita ad uno dei professionisti iscritti nell'elenco di cui all'art 179 ter c.p.c.

rilevato che è già stato nominato Custode giudiziario dei beni pignorati e che l'art. 559 comma 4 c.p.c. prevede di norma l'identità fra tale ausiliario e il professionista Delegato alle operazioni di vendita;

visto il disposto dell'art. 569 c.p.c. come modificato dall'art. 22 del D.M. 32/15 in tema di vendite telematiche e l'art 161 ter disp. att;

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 (valore di vendita giudiziaria indicato in perizia: € 50.700,00)

DELEGA

per la vendita senza incanto il seguente professionista:
L'Avv. Antonio Curadi, con studio in Sarzana, Via Gori 17

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

DISPONE

che il creditore procedente o il creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, provveda 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 dalla data della presente ordinanza, fornendo al professionista delegato la ricevuta XML e PDF dell'avvenuto pagamento, al fine di effettuare la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

AVVERTE

che la pubblicazione riveste carattere di obbligatorieta' e, pertanto, se non sara' 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 verra' dichiarata estinta ai sensi dell'art. 631 –bis c.p.c.

Il delegato verifichera'l'esatto adempimento di quanto disposto e, in caso di mancato versamento del contributo unificato previsto per la pubblicazione, ne dara' immediata comunicazione al Giudice dell'esecuzione.

Rimangono **riservati al Giudice dell'esecuzione** 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 seguito di opposizione (art. 624 c.p.c.)
VI. la sospensione dell'esecuzione su istanza delle parti (art. 624-*bis* c.p.c.)
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 cumulo dei mezzi di espropriazione (art. 483 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 (art. 624-*bis* c.p.c.);
g. l'istanza di revoca della sospensione concordata;
h. l'istanza di prosecuzione dell'esecuzione sospesa su accordo (art. 624-*bis*

comma 2 c.p.c.);

i. il ricorso per riassunzione dell'esecuzione sospesa (art. 627 c.p.c.)
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 di autorizzazione ad abitare l'immobile pignorato (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 scelgono di partecipare in forma tradizionale all'eventuale incanto (ove disposto dal G.E.);
C. l'istanza di assegnazione (art. 589 ss. 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 preliminarmente all'apertura di c/c bancario necessario a permettere il deposito della cauzione a coloro che intendano partecipare in via telematica; tale c/c non potra' essere visualizzato prima di 120 minuti antecedenti l'orario fissato per la vendita**.
3. 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, piano terzo, aula 11 o altra contigua;
4. il valore dell'immobile sarà determinato secondo la relazione di stima depositata e verra' chiaramente indicata anche la misura dell'offerta minima (cioe' 75% del valore determinato nella relazione di stima ai sensi dell'art 568 c.p.c.) al di sotto della quale l'offerta stessa verra' dichiarata inammissibile; verra' indicata la facolta' per l'offerente di chiedere il versamento rateale del prezzo fino ad un 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 vendita almeno trenta giorni prima di questa, *ex* art. 569 u.c. c.p.c.
7. **Il Delegato, inoltre, provvedera' a comunicare all'Istituto di Credito convenzionato l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita;**
8. le parti costituite prenderanno conoscenza dell'avviso di vendita accedendo al fascicolo informatico. Al debitore, se non costituito, l'avviso verrà notificato presso il domicilio eletto e, in mancanza, in Cancelleria. il Delegato controllerà preventivamente l'esattezza della descrizione del bene nel pignoramento e la 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 dell'esecuzione.
9. la pubblicazione dell'avviso della vendita dovrà essere eseguita nei termini prescritti dall'art. 490 c.p.c.. **Il delegato provvedera' alla pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta ai sensi dell'art 173-bis disp.att. c.p.c. e della ricevuta telematica del pagamento del contributo dovuto ex art 15 D.L. 83/15 inserito nel DPR 115/02 all'art. 18 bis, a mezzo di Astalegale.net s.p.a., nominata in qualita' di soggetto legittimato alla pubblicazione sul Portale della Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia , (in sigla PVP).**
10. In caso di istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti, il Delegato effettuera' la pubblicita' sui quotidiani IL SECOLO XIX e LA NAZIONE. L'avviso, contenente la sintetica descrizione del bene con esposizione dei soli dati che interessano il pubblico (sono comunque esclusi confini e dati catastali), dovra' essere inoltrata mediante compilazione del Modulo di richiesta pubblicita' predisposto da Astalegale disponibile sul sito Internet del Tribunale; sempre su istanza dei creditori potra' altresi' disporre la divulgazione della vendita con le forme della pubblicita' commerciale;
11. il sito Internet sul quale pubblicare l'avviso della vendita è www.astalegale.net - www.tribunaledilaspezia.net; l'annuncio verrà diffuso anche tramite la campagna social media marketing;
12. Il Delegato, al momento della richiesta di pubblicita' di cui ai punti precedenti, specifichera' espressamente tutti i canali di pubblicita' richiesti ad Astalegale (con indicazione nominativa dei quotidiani e/o delle riviste) e verifichera' che ne sia stato pagato il relativo onere, in caso negativo astenendosi nel richiedere la pubblicita', revocando l'avviso di vendita;
13. Il Delegato, entro il termine di un anno dall'emissione dell'odierna ordinanza, dovrà disporre lo svolgimento di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre, secondo i criteri stabiliti dall' art. 591, c.2 c.p.c.
14. Il delegato, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, depositerà, dopo ciascun sperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte
15. il Delegato, nel caso di diserzione della vendita, fisserà autonomamente due nuovi esperimenti 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 dalla terza 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 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 dell'immobile come determinato nella perizia di stima.

16. nelle vendite aventi ad oggetto più lotti, in caso di raggiungimento dell'importo 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.).
17. 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.
18. Il delegato, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà ricevere dall'aggiudicatario la dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231
19. Il Delegato farà eseguire il **rilascio dell'immobile** nell'esercizio dei suoi poteri di Custode giudiziario non prima delle pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 c.8 c.p.c., salvo i casi previsti dall'art 560 c.6 c.p.c e nei casi in cui l'aggiudicatario, con apposita istanza depositata all'atto del saldo del prezzo, chieda la liberazione dell'immobile e l'attuazione del provvedimento di rilascia 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 volontari. Sul punto si ricorda l'art. 59 d. lgs. 22.1.2004 n. 42;
20. favorirà l'accensione di **mutuo a favore dell'aggiudicatario** per il versamento del prezzo di acquisto, contestuale alla redazione del decreto di trasferimento, ovvero l'applicazione dell'art. 585 comma 3 c.p.c.
21. provvederà immediatamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento alla 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 eventuali gravami successivi alla trascrizione del pignoramento e da cancellarsi, il Delegato effettuerà **nuova visura** dei registri immobiliari immediatamente prima della redazione del decreto di trasferimento;
22. nel caso in cui, in seguito all'aggiudicazione, si renda necessario l'assolvimento degli 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;
23. 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;
24. 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 dell'esecuzione;
25. prima della redazione del progetto di distribuzione si assicurerà, presso la Cancelleria, che non vi siano interventi a lui non ancora noti;
26. il Delegato inviterà i creditori a depositare presso di lui le note di precisazione dei crediti, comprensive delle loro notule, che questo Giudice dell'esecuzione liquiderà non appena il Delegato gliele avrà trasmesse, anche per le vie brevi;
27. Il Delegato, entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, nell'ipotesi in cui non si debba procedere all'attuazione dell'ordinanza di liberazione ordinata contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, formerà il progetto di

distribuzione e provvederà al suo deposito unitamente alle note di precisazione del credito, inserite come allegato. Qualora, avvenuto il saldo del prezzo, debba procedersi alla liberazione dell'immobile successiva al decreto di trasferimento, salva eventuale autorizzazione del G.E. alla predisposizione di un piano di riparto parziale ex art 596 c.p.c., il delegato procederà alla formazione del progetto di distribuzione esaurita la fase di attuazione dell'ordinanza di liberazione. Il Giudice dell'esecuzione esaminerà il progetto e lo depositerà nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori, dal debitore e dal professionista delegato. Il Delegato, fisserà innanzi a sé, entro 30 giorni dalla comunicazione del progetto, l'audizione delle parti per la discussione. Ai sensi dell'art 597 c.p.c. la mancata comparizione innanzi al professionista delegato importerà l'approvazione del progetto di distribuzione per gli effetti di cui all'art 598 c.p.c.. Il Delegato, una volta approvato il progetto di distribuzione, provvederà ai 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 senza ulteriore autorizzazione da parte di questo G.E.

28. Qualora vengano sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, lo stesso ne darà conto nel processo verbale e rimetterà gli atti al G.E. per i provvedimenti di cui all'art 512 c.p.c.

29. le operazioni delegate, compresi il deposito del progetto di distribuzione del ricavato ai creditori e il trasferimento e la consegna del bene all'aggiudicatario – 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 previsto dall'art. 179-*ter* commi 3 e 4 disp. att. c.p.c..

30. Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico.

Il Delegato si atterrà anche a quanto già previsto nell'ordinanza con la quale è in precedenza stato nominato **Custode giudiziario**. In particolare:

31. organizzerà le **visite all'immobile** 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 brogliaccio riassuntivo delle visite e dei nominativi dei richiedenti;

32. consegnerà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto e fornirà loro ogni informazione utile per la partecipazione alle vendite, ivi compresa la possibilità di accesso al mutuo;

33. segnalerà a questo Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Sebastiano Zerbone