



TRIBUNALE DI LA SPEZIA

R.G. 744/2025

Il Giudice, a scioglimento della riserva assunta all'odierna udienza, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Vista la perizia dell'esperto nella procedura esecutiva correlata n. 94/2022 (depositata unitamente alla comparsa di costituzione e risposta [REDACTED])

Constatato che non sono sorte contestazioni sull'entità delle quote, che gli immobili non sono comodamente divisibili (cfr., sul punto, le integrazioni alla perizia del 6.3.2024 e del 30.5.2024 nel fascicolo esecutivo e tutto quanto già illustrato dal Giudice dell'Esecuzione nella propria ordinanza del 31.1.2025) e che è necessario procedere alla vendita del medesimo, atteso che nessuno dei condividenti ha chiesto l'assegnazione

Visti gli artt. 785 ss. c.p.c.

Visto il disposto dell'art. 569 c.p.c. come modificato dall'art. 22 della legge 132/2015 in tema di vendite telematiche e l'art. 161-ter disp. att.

Dispone

La divisione della comunione avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà degli immobili per cui è causa, così come individuati nella consulenza tecnica in atti.

Ordina

la vendita di tali immobili da svolgersi con la modalità della vendita telematica sincrona mista tramite il Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

LOTTO 1	foglio 41 mappale 215 sub. 6	categoria B/1
LOTTO 2	foglio 41 mappale 215 sub. 7	categoria A/3
LOTTO 3	foglio 41 mappale 215 sub. 8	categoria A/3
LOTTO 4	foglio 41 mappale 215 sub. 9	categoria A/3
LOTTO 5	foglio 41 mappale 215 sub. 10	categoria A/3
LOTTO 6	foglio 41 mappale 215 sub. 11	categoria A/3
LOTTO 7	foglio 41 mappale 215 sub. 12	categoria A/3
LOTTO 8	foglio 41 mappale 215 sub. 13	categoria A/3





TRIBUNALE DI LA SPEZIA

LOTTO 9	foglio 41 mappale 215 sub. 14	categoria A/3
LOTTO 10	foglio 41 mappale 215 sub. 15	categoria A/3
LOTTO 11	foglio 41 mappale 215 sub. 16	categoria A/3
LOTTO 12	foglio 41 mappale 215 sub. 17	categoria A/3
LOTTO 13	foglio 41 mappale 214 sub. 21	categoria A/3

DELEGA

per la vendita senza incanto il seguente professionista:

Avv. Paolo Giannetti, con studio in Via Vittorio Veneto n. 155 – 19124 La Spezia

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 l'attore – creditore procedente provveda al pagamento di € 100,00 oltre commissioni, per ciascun lotto di cui si chiede la vendita, al fine di effettuare la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla data della presente ordinanza, da versare sul c/c bancario che sarà comunicato a cura del professionista delegato

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 dell'art. 631 –bis c.p.c.

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

Rimangono **riservati al Giudice istruttore** 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 liquidazione delle notule dei difensori e degli ausiliari
- VI. la dichiarazione di esecutività del progetto di distribuzione e gli ordini di pagamento.





TRIBUNALE DI LA SPEZIA

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 potrà 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 verrà 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 verrà dichiarata inammissibile; verrà indicata la facoltà 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, provvederà 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 convenuto, se non costituito, l'avviso verrà notificato presso il domicilio eletto e, in mancanza, in Cancelleria. Se costituito, al convenuto dovrà essere notificato presso il domicilio eletto. 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 istruttore.





TRIBUNALE DI LA SPEZIA

9. la pubblicazione dell'avviso della vendita dovrà essere eseguita nei termini prescritti dall'art. 490 c.p.c. **Il delegato provvederà 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 qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione sul Portale della Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (in sigla PVP).**
10. In caso di istanza dell'attore-creditore procedente o dei creditori intervenuti, il Delegato effettuerà la pubblicità 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), 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 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 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 due nuovi esperimenti di vendita al prezzo base d'asta ridotti 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.I. 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.
14. 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.).
15. Il Delegato farà eseguire il **rilascio dell'immobile** nell'esercizio dei suoi poteri di Custode giudiziario non appena possibile, al più tardi al momento dell'aggiudicazione;
16. 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;
17. favorirà l'accensione di **mutuo a favore dell'aggiudicatario** per il versamento del





TRIBUNALE DI LA SPEZIA

prezzo di acquisto, contestuale alla redazione del decreto di trasferimento, ovvero l'applicazione dell'art. 585 comma 3 c.p.c.

18. 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;
19. 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;
20. 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 istruttore;
21. prima della redazione del progetto di distribuzione si assicurerà, presso la Cancelleria, che non vi siano interventi a lui non ancora noti;
22. il Delegato inviterà i creditori a depositare presso di lui le note di precisazione dei crediti, comprensive delle loro notule, che questo Giudice istruttore liquiderà non appena il Delegato gliel'è avrà trasmesse, anche per le vie brevi;
23. Il Delegato 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 istruttore il progetto di distribuzione, provvederà ai successivi versamenti ed estinguerà poi il conto corrente bancario sul quale è depositato il ricavato, aprendo distinto conto corrente intestato alla procedura esecutiva per la successiva ripartizione in tale sede
24. 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.
25. 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.

Visto l'art. 789 c.p.c.

Fissa l'udienza del **2.3.2027 ore 9:00** per l'approvazione del progetto di distribuzione.

Dispone, con separata ordinanza, la liberazione degli immobili occupati da terzi senza





TRIBUNALE DI LA SPEZIA

titolo

La Spezia, 21.4.2026

IL GIUDICE
Sebastiano Zerbone

