

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA MISTA

ai sensi degli articoli 490, 570, 576 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Adriano Paganini con studio in Via Biassa 22 a La Spezia (tel. 0187 736448 - email: adriano.paganini@legcom.it) nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita giusto provvedimento del GE reso ai sensi dell'art. 591 bis cpc in data 11.7.2023

AVVISA

che nell'esecuzione in oggetto, il giorno **23.1.2025** dalle ore 9:45 alle ore 12:00, in Viale Italia n. 142 presso la Sala Aste, posta al piano terra del Palazzo di Giustizia della Spezia, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015, tramite la piattaforma www.spazioaste.it del compendio immobiliare pignorato composto dai seguenti lotti:
Lotto 1, ore 9.45/10:30 - prezzo base d'asta € 48.750,000 (quarantottomilasettecentocinquanta/00) con un rilancio minimo in caso di gara di euro 1.000,00 e un'offerta minima ex art. 569 cpc terzo comma non inferiore ad € 36.562,50 (trentaseimilacinquecentosessantadue/50) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Lotto 2, ore 10:30/11:15 - prezzo base d'asta € 69.000,00 (sessantanovemila/00) con un rilancio minimo in caso di gara

di euro 1.500,00 e un'offerta minima ex art. 569 cpc terzo comma non inferiore ad € 51.750,00 (cinquantunomilasettecentocinquanta) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Lotto 3, ore 11:15/12:00 - prezzo base d'asta € 35.250,00 (trentacinquemiladuecentocinquanta/00) con un rilancio minimo in caso di gara di euro 6.000,00 e un'offerta minima ex art. 569 cpc terzo comma non inferiore ad € 26.437,50 (ventiseimilaquattrocentotrentasette/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

AVVISA INOLTRE

che il giorno **30.1.2025** dalle ore 9:45 alle ore 12:00 si procederà alla ulteriore vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti lotti facenti parte del medesimo suddetto compendio immobiliare pignorato:

Lotto 4, ore 9.45/10:30 - prezzo base d'asta € 1.725,00 (millesettecentoventicinque/00) con un rilancio minimo in caso di gara di euro 100,00 e un'offerta minima ex art. 569 cpc terzo comma non inferiore ad € 1.293,75 (milleduecentonovantatre/75) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Lotto 5, ore 10:30/11:15 - prezzo base d'asta € 1.725,00 (millesettecentoventicinque/00) con un rilancio minimo in caso di gara di euro 100,00 e un'offerta minima ex art. 569

cpc terzo comma non inferiore ad € 1.293,75 (milleduecentonovantatre/75) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Lotto 6, ore 11:15/12:00 - prezzo base d'asta € 2.700,00 (duemilasettecento/00) con un rilancio minimo in caso di gara di euro 100,00 e un'offerta minima ex art. 569 cpc terzo comma non inferiore ad € 2.025,00 (duemilaventicinque/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

E segnatamente:

LOTTO 1

In Via Provinciale 47, frazione Romito Magra, Arcola (SP), piena e intera proprietà 1/1 di appartamento di 5,5 vani oltre accessori della superficie commerciale di 181,60 mq al piano 2 in corso di ristrutturazione, composto da ingresso, cucina, tinello, ampio soggiorno, tre camere, doppi servizi igienici, ripostiglio e due terrazzi, oltre cantina al piano interrato. L'appartamento è identificato al CF del Comune di Arcola nel foglio 14 particella 12 sub. 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 834,08 euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 1 (ora n. 47). Coerenze: ai lati con aria su mappale 11, vano scala condominiale, mappale 12 sub 19 su due lati e mappale 12 sub 16-17 e 19, sotto con il mappale 12 sub 3 e 4, e sopra con l'aria. La superficie catastale risulta di mq 160 totale e mq 151 escluso aree scoperte. La cantina è identificata al CF nel foglio 14 particella 12 sub. 7, categoria C/2, classe

1, consistenza 51 mq, rendita 52,68 euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n. 47, piano: Sl. Coerenze: ai lati con vano scala e disimpegno comune, con il mappale 12 sub 6, con il terreno su due lati e con il mappale 12 sub 8, sotto con il terreno e sopra con il mappale 12 sub 16 e 17 la superficie lorda catastale risulta di mq 54 totale. Conformità Edilizia e catastale. L'appartamento e la cantina necessitano di sanatoria edilizia per variazione spazi interni, modifica alle aperture esterne, ampliamento e creazione di intercapedine al piano interrato con frazionamento delle cantine. L'ampliamento sulla terrazza dell'appartamento non risulta attualmente sanabile in quanto in contrasto con il PUC adottato, e si prevede, se la sanatoria non andrà a buon fine, la sua eventuale demolizione con ripristino della situazione autorizzata. Si precisa che l'accesso all'appartamento e alla cantina avviene dalla Via Provinciale n. 47, tramite cancello pedonale, attraverso la corte di proprietà dell'esecutato (non oggetto di pignoramento), su cui vi è solamente servitù di passaggio pedonale che consente di accedere al vano scala/androne comune interno, tramite un portone condominiale al piano terra. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizione e più esatti confini come da relazione tecnica e salvo eventuale condono edilizio.

LOTTO 2

In Via Provinciale 43 - 45, frazione Romito Magra, Arcola (SP), piena e intera proprietà 1/1 di fondo commerciale (negozio al piano terra) della superficie commerciale di 131,00 mq composto da un ampio locale con servizio igienico e corte esterna, prospiciente l'ingresso, di proprietà esclusiva, oltre ampio magazzino al piano interrato. Il magazzino è identificato al CF del Comune di Arcola nel foglio 14 particella 12 sub. 6, categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 83,67 euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n° 47, piano S1. Coerenze: ai lati con il vano scala comune, mappale 12 sub 7, da due lati intercapedine con terrapieno, sotto il suolo e sopra il mappale 12 sub 17 superficie catastale lorda totale mq 85. Il negozio è identificato al CF nel foglio 14 particella 12 sub. 17 categoria C/1, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 801,54 euro, indirizzo catastale: Via Provinciale snc (ora n° 43-45), piano T. Coerenze: ai lati con Strada Provinciale, mappale 12 sub 16, mappale 12 sub 14 (vano scala e androne), mappale 12 sub 19, sotto con il mappale 12 sub 6 e sopra con il mappale 12 sub 4. Superficie catastale lorda totale mq 97, compreso servizi e corte ragguagliati. Conformità Edilizia e catastale. Il fondo commerciale e il magazzino necessitano di sanatoria edilizia per variazione spazi interni, modifica alle aperture esterne, fusione di fondi, e creazione di intercapedine al piano interrato con frazionamento delle cantine. Si precisa che l'accesso al

fondo commerciale avviene dalla Via Provinciale n. 43-45, attraversando la corte di proprietà mentre l'accesso al magazzino sottostante, posto al piano interrato, attualmente avviene dalla Via Provinciale 47, tramite cancello pedonale, attraversando la corte di proprietà dell'esecutato, ma non pignorata, su cui è presente solamente servitù di passaggio pedonale che consente di accedere al vano scale/androne comune interno, tramite un portone condominiale al piano terra. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizione e più esatti confini come da relazione tecnica e salvo eventuale condono edilizio.

LOTTO 3

In Via Serra di Trebiano 4, frazione Romito Magra, Arcola (SP), piena e intera proprietà 1/1 di appartamento di 3 vani e accessori della superficie commerciale di 73,00 mq, composto da cucina, disimpegno, soggiorno, camera doppia, servizio igienico, ampio terrazzo oltre a cantina in Via Provinciale snc. L'appartamento posto al piano primo è identificato al CF del Comune di Arcola nel foglio 13 particella 142 sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 euro, indirizzo catastale: Via Provinciale n° 32 (ora Via Serra di Trebiano n°4). Coerenze: ai lati con Via Comunale Romito-Trebiano, con la Via Serra per Trebiano, con il mappale 141, con aria su mappale 142, sotto con il mappale 142 e sopra con il tetto. La cantina della superficie commerciale di 9,45 mq è posta al piano

seminterrato ed è identificata al CF del Comune di Arcola nel foglio 14 particella 11 sub. 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 16,53 euro, indirizzo catastale: Via Provinciale snc, piano: S1. Coerenze: ai lati con mappale 11 sub 4 su due lati e con il terrapieno su altri due lati, sotto con il suolo e sopra con il mappale 11 superficie catastale lorda totale mq 21. Si precisa che l'accesso all'appartamento avviene dalla Via Serra di Trebbiano, tramite scala esterna di proprietà, da cui si accede alla terrazza e da questa nell'appartamento. Alla cantina, che non prospetta direttamente sulla via pubblica, sia accede attraverso la corte comune graffata al fabbricato (di cui fa parte la cantina) e circostante il medesimo fabbricato. Conformità edilizia e catastale. L'appartamento necessita di sanatoria edilizia per modifica per aperture esterne. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizione e più esatti confini come da relazione tecnica e salvo eventuale condono edilizio.

LOTTO 4

In Via Provinciale 47, frazione Romito Magra, Arcola (SP), piena e intera proprietà di cantina di 5,60 mq al piano interrato. Identificata al CF del Comun di Arcola al foglio 14 particella 12 sub. 8, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 euro, indirizzo catastale: Via provinciale n°47, piano: S1. Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 7,

terrapieno, mappale 12 sub 9, sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16. Conformità edilizia e catastale. La cantina necessita di sanatoria edilizia per variazione spazi interni, modifica alle aperture esterne, e creazione di intercapedine al piano interrato con frazionamento delle cantine. Si precisa che l'accesso alla cantina avviene dalla Via Provinciale n. 47, tramite cancello pedonale, attraversando la corte di proprietà dell'esecutato (ma non oggetto di pignoramento) su cui è presente solamente servitù di passaggio pedonale, che consente di accedere al vano scale/androne comune interno, tramite portone condominiale al piano terra. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizione e più esatti confini come da relazione tecnica e salvo eventuale condono edilizio.

LOTTO 5

In Via Provinciale 47, frazione Romito Magra, Arcola (SP), piena e intera proprietà di cantina di 5,60 mq al piano interrato. Identificata al CF del Comun di Arcola al foglio 14 particella 12 sub. 9, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 13,43 euro, indirizzo catastale: Via provinciale n°47, piano: S1. Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 8, terrapieno, mappale 12 sub 10, sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16. Conformità edilizia e catastale.

La cantina necessita di sanatoria edilizia per variazione spazi interni, modifica alle aperture esterne, e creazione di intercapedine al piano interrato con frazionamento delle cantine. Si precisa che l'accesso alla cantina avviene dalla Via Provinciale n. 47, tramite cancello pedonale, attraversando la corte di proprietà dell'esecutato (ma non oggetto di pignoramento) su cui è presente solamente servitù di passaggio pedonale, che consente di accedere al vano scale/androne comune interno, tramite portone condominiale al piano terra. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizione e più esatti confini come da relazione tecnica e salvo eventuale condono edilizio.

LOTTO 6

In Via Provinciale 47, frazione Romito Magra, Arcola (SP), piena e intera proprietà di cantina di 7,20 mq al piano interrato. Identificata al CF del Comun di Arcola al foglio 14 particella 12 sub. 10, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 15,49 euro, indirizzo catastale: Via provinciale n°47, piano: S1. Coerenze: ai lati con androne scala comune (mappale 12 sub 11), mappale 12 sub 9, terrapieno su due lati, mappale 12 sub 14 (vano scala comune), sotto con il suolo e sopra con il mappale 12 sub 16. Conformità edilizia e catastale. La cantina necessita di sanatoria edilizia per variazione spazi interni, modifica

alle aperture esterne, e creazione di intercapedine al piano interrato con frazionamento delle cantine. Si precisa che l'accesso alla cantina avviene dalla Via Provinciale n. 47, tramite cancello pedonale, attraversando la corte di proprietà dell'esecutato (ma non oggetto di pignoramento) su cui è presente solamente servitù di passaggio pedonale, che consente di accedere al vano scale/androne comune interno, tramite portone condominiale al piano terra. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizione e più esatti confini come da relazione tecnica e salvo eventuale condono edilizio.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte d'acquisto per partecipare alla vendita potranno essere presentate sia con modalità cartacea che con modalità telematica e in entrambi i casi il loro deposito dovrà perfezionarsi, a pena di inammissibilità, entro e non oltre le ore 12:30 del giorno antecedente alla vendita (qualora la data per la presentazione delle offerte cadesse in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno immediatamente precedente).

Offerta con modalità cartacea

Per partecipare alla vendita l'interessato potrà depositare nei termini suddetti, a pena d'inammissibilità, presso lo studio del professionista delegato un'offerta irrevocabile d'acquisto (affrancata con marca da 16,00 euro), in busta

chiusa, all'esterno della quale il presentatore, che potrà essere persona anche diversa dall'offerente, non dovrà segnare alcun dato. Sarà, infatti, cura del professionista delegato alla vendita annotare sulla busta le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. cpc.

All'interno della busta la dichiarazione di offerta d'acquisto sottoscritta dall'offerente con firma leggibile dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore ad euro 36.562,50 per il lotto 1, pari o superiore ad euro 51.750,00 per il lotto 2, pari o superiore ad euro 26.437,50 per il lotto 3, pari o superiore ad euro 1.293,75 per il lotto 4, pari o superiore ad euro 1.273,75 per il lotto 5, pari o superiore ad euro 2.025,00 per il lotto 6, corrispondenti al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato;
- numero della procedura esecutiva, indicazione del lotto con i relativi dati catastali identificativi del bene che s'intenda acquistare;
- termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli oneri conseguenti alla vendita che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato) dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni nell'offerta dovranno

essere indicati anche i dati del coniuge. Qualora l'offerente fosse minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori e allegato il provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare. Se, invece, l'offerta provenisse da una persona giuridica, società o ente, dovrà essere allegato il certificato di vigenza della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società, il legale rappresentante e, se l'offerente fosse persona diversa da quest'ultima, il provvedimento che gli conferisce i poteri all'uopo necessari. Infine, nel caso in cui l'offerente fosse un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 16 del R.D. n. 262/42 nonché le disposizioni di cui al D. Lgs 286/1998 e D.P.R. 394/1999 e successive modificazioni e/o integrazioni. Nel caso il cittadino straniero non appartenesse a uno stato membro della comunità europea sarà necessario indicare nell'offerta gli estremi del permesso di soggiorno e allegare la fotocopia di quest'ultimo in corso di validità;

- espressa attestazione di aver preso visione della perizia estimativa del bene che s'intenda acquistare nonché del relativo avviso di vendita;

- recapito telefonico dell'offerente -o di tutti gli offerenti nel caso in cui l'offerta provenga da più soggetti- i quali dovranno necessariamente sottoscrivere l'offerta d'acquisto. Non sarà, infatti, possibile intestare l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivano

l'offerta, i quali dovranno necessariamente presentarsi personalmente il giorno fissato per la vendita e sottoscrivere, in caso di aggiudicazione, il relativo verbale, fatto salvo il caso in cui l'offerente deleghi un avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 cpc, per persona da nominare;

- regime fiscale cui l'aggiudicatario intenda avvalersi ai fini del pagamento dell'imposta di registro (agevolazione prima casa e/o prezzo valore e/o reverse charge);

- copia fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del suo codice fiscale.

Cauzione per l'offerta cartacea

L'offerente dovrà allegare all'offerta d'acquisto un assegno circolare NT a titolo di cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto intestato a "Esecuzione immobiliare n. 10/2022 Tribunale della Spezia - Cauzione (con la precisazione del lotto di riferimento) -avv. A. Paganini".

All'esito della vendita, agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti gli assegni allegati alle loro offerte mentre verrà trattenuto quello dall'aggiudicatario del lotto.

All'irregolarità dell'offerta conseguirà la sua inefficacia che ne comporterà l'esclusione.

Offerta con modalità telematica

In questo caso per partecipare alla vendita l'interessato dovrà depositare la propria offerta irrevocabile d'acquisto, a pena d'inammissibilità nei termini summenzionati, compilandola mediante il modulo web ministeriale "OFFERTA TELEMATICA" raggiungibile cliccando sul pulsante "INVIA OFFERTA" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati, le precisazioni ed i documenti richiesti (che sono gli stessi previsti per l'offerta cartacea) il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere trasmessa mediante un'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia. La trasmissione con tali modalità sostituisce la firma digitale dell'offerta sempre che il gestore di PEC attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 co. 2, 3 del D.M 32 del 26 febbraio 2015.

In alternativa l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, anche priva dei precedenti requisiti.

In ogni caso sul web è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Non saranno accettate offerte pervenute dopo il termine fissato per la loro presentazione. La presentazione tardiva verrà infatti considerata al pari della mancata presentazione.

L'offerta telematica così come la relativa documentazione allegata una volta trasmesse non saranno più modificabili o cancellabili e rimarranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Assistenza per l'offerta cartacea

Per ricevere assistenza e supporto nella predisposizione dell'offerta cartacea nonché informazioni e chiarimenti per il suo deposito oltre che sulle modalità di partecipazione e svolgimento della vendita telematica l'interessato potrà contattare il sottoscritto avv. Adriano Paganini n.q. di delegato alla vendita ex art. 591 bis cpc.

Assistenza per l'offerta telematica

Per ricevere assistenza e supporto nella predisposizione ed invio dell'offerta telematica nonché per ricevere informazioni sulle modalità di partecipazione e svolgimento della vendita telematica e sull'utilizzo del portale Spazioaste, l'interessato potrà:

- inviare una email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net ovvero contattare il call-center al numero 884 780013 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi oppure accedere allo sportello informativo attivo presso il Tribunale della Spezia al piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, presso il quale è possibile avere sia supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica sia informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

Cauzione per l'offerta telematica

L'offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà dimostrare di aver effettuato il versamento della cauzione dell'importo del 10% del prezzo offerto per ciascun lotto che intenda acquistare.

In particolare, nel caso di specie, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:
per il lotto 1 mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 41607928 della Credit Agricole Italia Spa (IBAN: IT60T0623010705000041607928) con la seguente causale: "versamento cauzione RGE n. 10/2022 Tribunale Spezia - lotto 1";

per il lotto 2 mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 41608029 della Credit Agricole Italia Spa (IBAN:

IT25N0623010705000041608029) con la seguente causale:
"versamento cauzione RGE n. 10/2022 Tribunale Spezia - lotto
2";

per il lotto 3 mediante bonifico bancario sul conto corrente
n. 41479404 della Credit Agricole Italia Spa (IBAN:
IT98L0623010705000041479404) con la seguente causale:
"versamento cauzione RGE n. 10/2022 Tribunale Spezia - lotto
3";

per il lotto 4 mediante bonifico bancario sul conto corrente
n. 41608130 della Credit Agricole Italia Spa (IBAN:
IT87H0623010705000041608130) con la seguente causale:
"versamento cauzione RGE n. 10/2022 Tribunale Spezia - lotto
4";

per il lotto 5 mediante bonifico bancario sul conto corrente
n. 41608231 della Credit Agricole Italia Spa (IBAN:
IT84J0623010705000041608231) con la seguente causale:
"versamento cauzione RGE n. 10/2022 Tribunale Spezia - lotto
5";

per il lotto 6 mediante bonifico bancario sul conto corrente
n. 41608332 della Credit Agricole Italia Spa (IBAN:
IT81L0623010705000041608332) con la seguente causale:
"versamento cauzione RGE n. 10/2022 Tribunale Spezia - lotto
6";

La copia della contabile di versamento dovrà necessariamente
essere allegata all'offerta inviata telematicamente.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta nel caso in cui il bonifico provenga da un paese che fa parte dell'area euro. Nel caso in cui l'ordine di bonifico provenga da paesi extra europei, il versamento dovrà essere, invece, effettuato almeno dieci giorni prima dell'asta e la disposizione dovrà essere effettuata in moneta euro.

In versamento della cauzione, inoltre, dovrà tenere conto delle spese di bonifico e delle commissioni internazionali così da garantire che l'accredito in favore della procedura avvenga per l'esatto importo della cauzione.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato per la procedura esecutiva nell'avviso di vendita oppure l'accredito di un importo inferiore a quello previsto nel medesimo avviso (pari al 10% del prezzo offerto) determinerà inderogabilmente l'inefficacia dell'offerta così come l'omessa o irregolare allegazione all'offerta della contabile del bonifico.

All'offerente che non si sia reso aggiudicatario del lotto per il quale ha presentato l'offerta verrà restituita, entro le 48 ore successive alla vendita, la cauzione al netto delle spese bancarie, mediante bonifico sul conto corrente indicato dall'offerente unitamente al relativo IBAN nell'offerta.

Esame delle offerte e vendita

La vendita si terrà all'esito dell'esame delle offerte presentate sia telematicamente che con modalità cartacea, con eventuale gara tra gli offerenti in caso di pluralità di offerte, sulla base di quella più alta ai sensi dell'art. 573 cpc.

In particolare, nell'ora del giorno fissata per la vendita presso la Sala Aste del Palazzo di Giustizia della Spezia le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte e quelle validamente presentate inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica al fine di consentire agli offerenti telematici la loro conoscenza mentre quelle presentate con modalità telematica verranno a loro volta esaminate e quelle regolari validate, dopo essere state acquisite attraverso la piattaforma del Gestore www.spazioaste.it.

A quel punto tutte le offerte ritenute regolari sia cartacee che telematiche saranno visibili contemporaneamente sia dagli offerenti con modalità cartacea, che dovranno necessariamente essere presenti personalmente nella Sala Aste, sia dagli offerenti telematici e dagli altri eventuali utenti abilitati, che risulteranno connessi, attraverso internet, alla piattaforma suddetta dalle loro postazioni remote, utilizzando le necessarie credenziali di accesso al portale.

In proposito occorre precisare che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net

invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente con modalità telematica, indicato nella sua offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it con l'invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà, inoltre, trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

I rilanci presentati sia dagli offerenti presenti personalmente in Sala Aste sia da quelli telematici risulteranno visualizzati sul portale e gli offerenti non telematici potranno partecipare alla gara che verrà visualizzata su un apposito schermo di cui è dotata la Sala Aste.

Inoltre, il portale Astelegale.net è dotato di un'apposita chat attraverso la quale tutti gli offerenti potranno rendere osservazioni che verranno riprodotte insieme ai rilanci degli offerenti nel verbale di vendita.

Ciascun offerente, sia esso presente in aula o partecipante da remoto, avrà a disposizione 3 (tre) minuti per effettuare i rilanci.

La decorrenza del termine risulta visualizzato sul portale www.spazioaste.it da un cronometro che scandisce il conto alla rovescia.

PRESCRIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

E' possibile presentare offerte d'acquisto di immobili da parte di due o più persone indicando la quota che ciascun soggetto intenda acquistare.

Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto che s'intenda acquistare.

Nel caso di unica offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre concorrendo un'offerta valida ma inferiore al prezzo base d'asta e un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

Nel caso di pluralità di offerte che concorrano con un'istanza di assegnazione si procederà, invece, alla gara tra gli offerenti e il bene verrà aggiudicato ad uno di questi solo nel caso in cui, all'esito della gara, il prezzo offerto superi quello base d'asta. In caso contrario il bene verrà assegnato al creditore istante al prezzo base d'asta.

E' possibile richiedere che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente (entro un termine non superiore a dodici mesi) e in tale ipotesi l'aggiudicatario potrà presentare istanza al GE ex art. 574 cpc per essere autorizzato all'immissione nel possesso dell'immobile aggiudicato a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta a favore della

procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile nonché di eventuali danni arrecati al medesimo.

L'avviso di vendita degli immobili staggiti verrà pubblicato sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunaledellaspezia.net e gli stessi saranno meglio descritti (confini, dati catastali, sanatorie, detenzione, stato di conservazione, attuale destinazione etc. etc.) nella perizia estimativa ivi disponibile.

Solo a eventuale istanza del creditore procedente o di creditori intervenuti muniti di titolo esecutivi l'estratto dell'avviso di vendita potrà essere pubblicato anche sui giornali La Nazione e Il Secolo XIV.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa.

Nella vendita forzata non opera la garanzia per vizi ex art. 2922 cc.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da tutte le formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti, verranno cancellate a cura

e spese della procedura esecutiva. Non verranno, invece, cancellate le trascrizioni di domande giudiziali, di assegnazione della casa coniugale e di locazioni ultranovennali.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode giudiziario provvederà alla liberazione dell'immobile ove questo fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura esecutiva.

L'offerta d'acquisto una volta presentata è irrevocabile e non potrà essere ritirata.

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso a effettuare offerte per l'acquisto degli immobili in vendita.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo al netto della cauzione e il fondo spese entro il termine indicato nell'offerta e in ogni caso non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante consegna dei relativi titoli da depositarsi presso lo studio del professionista delegato alla vendita.

In particolare, dovranno essere depositati due assegni circolari uno per il saldo prezzo e l'altro per il fondo spese con l'indicazione dell'uno e dell'altro.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 585, terzo comma cpc e versare il saldo prezzo mediante mutuo ipotecario che dovrà perfezionarsi

contestualmente alla sottoscrizione da parte del GE del decreto di trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o del fondo spese l'aggiudicazione verrà revocata dal GE e l'aggiudicatario perderà la cauzione ex art. 587 cpc.

Qualora il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente le rate dovranno essere corrisposte mensilmente con decorrenza della prima rata di trenta giorni dalla data di aggiudicazione sui suddetti conti correnti della Credit Agricole Carispezia Spa, i cui estremi verranno, in ogni caso, comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato alla vendita.

Contestualmente al versamento dell'ultima rata l'aggiudicatario dovrà versare in un'unica soluzione anche l'importo dovuto per il fondo spese.

In caso di mancato versamento anche di una sola rata e/o del fondo spese l'aggiudicazione verrà revocata dal GE e l'aggiudicatario perderà a titolo di multa oltre che la cauzione anche le rate già versate e nei suoi confronti verrà emessa dal GE ordinanza di liberazione dell'immobile nel caso in cui fosse stato immesso nel possesso.

Nel caso in cui un creditore procedesse in virtù di un mutuo fondiario il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 D.L. 1.9.1993 n. 385 TUB delle Leggi sul Credito Fondiario direttamente all'Istituto di Credito Fondiario mutuante per quella parte

del prezzo corrispondente al credito dell'istituto suddetto per capitale, interessi privilegiati e spese della procedura secondo i termini e le modalità indicati dal delegato alla vendita. L'eventuale restante parte del prezzo di acquisto dovrà, invece, essere versata negli stessi termini a mezzo assegno circolare NT intestato a "esecuzione immobiliare n.10/2022 Tribunale della Spezia - saldo prezzo (con la precisazione del lotto di riferimento) -avv. A. Paganini" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato.

Nel caso l'aggiudicatario usufruisse del pagamento rateale del saldo-prezzo il versamento al creditore fondiario verrà effettuato dal delegato alla vendita al momento del raggiungimento dell'importo riconosciuto ex art. 41 TUB.

Si precisa che a pena di decadenza del beneficio previsto dall'art. 41 TUB i conteggi riferiti al capitale, agli interessi privilegiati e alle spese di procedura dovranno essere depositati il giorno della vendita.

Le spese di trasferimento ivi comprese quelle di trascrizione e voltura, l'imposta di registro e/o l'IVA di legge se dovuta sono a carico dell'aggiudicatario. Il relativo importo verrà stabilito in via provvisoria e salvo conguaglio dal professionista delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione in misura pari al 20% in caso di beni censiti al CF e in misura pari al 25% in caso di beni censiti al CT del prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato nei termini e con le modalità sopra indicate per il versamento del saldo prezzo

mediante separato assegno circolare NT intestato a "esecuzione immobiliare n. 10/2022 Tribunale della Spezia - fondo spese (con la precisazione del lotto di riferimento) - avv. A. Paganini".

Specifica comunicazione al riguardo verrà effettuata all'aggiudicatario dal professionista delegato alla vendita. A seconda del regime fiscale cui l'aggiudicatario intenda avvalersi e qualora quest'ultimo ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta di acquisto o con dichiarazione resa a verbale il giorno della vendita le suddette percentuali potranno essere ridotte.

Il professionista delegato alla vendita provvederà agli adempimenti successivi all'aggiudicazione ovvero alla predisposizione del decreto di trasferimento e agli adempimenti ex art. 591 bis cpc comma 2 n. 11 cpc. Il relativo compenso verrà posto a carico dell'aggiudicatario ex art. 179 bis, ult. co. disp. att. cpc nella misura del 50% ai sensi dell'art. 7 D.M. 15.10.2015 n. 277.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. cpc debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al GE saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis cpc presso il suo studio ad eccezione dell'esame delle offerte nonché della vendita che avranno luogo presso la Sala Aste del Tribunale della Spezia - Palazzo di Giustizia in Viale Italia 142 piano terra Sala Aste.

Per qualsiasi ulteriore informazione e per visionare il compendio immobiliare posto in vendita si potrà contattare il professionista delegato alla vendita nella sua ulteriore qualità di custode giudiziario.

La Spezia, li 16.9.2024

Avv. Adriano Paganini

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

