



TRIBUNALE CIVILE DELLA SPEZIA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli  
Procedura esecutiva immobiliare n. 43/2022 R.G.E.

---

**Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona mista di beni immobili  
( I° esperimento)**

Il sottoscritto Luca Sodini con studio in La Spezia (SP), Piazza Giuseppe Verdi n. 23,  
(tel. 0187/770829, mail: [sodini.luca@libero.it](mailto:sodini.luca@libero.it), p.e.c.:  
[luca.sodini@pec.commercialisti.it](mailto:luca.sodini@pec.commercialisti.it) - codice fiscale SDNLCU62A12E463R ) nella  
qualità di professionista delegato allo svolgimento delle operazioni di vendita ex  
art. 591 bis c.p.c. come da ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del  
**01/10/2024,**

**AVVISA**

che il giorno **mercoledì 29/01/2025, ad ore 9,45** presso la **SALA ASTE del  
Tribunale di La Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra** - si procederà alla  
vendita **senza incanto** del seguente bene immobile **con modalità di vendita  
sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015**

**LOTTO UNICO**

**A - CASA RESIDENZIALE INDIPENDENTE a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO 25,**  
frazione SORBOLO, della superficie commerciale lorda di 302,50 mq per la quota di  
1/1 di piena proprietà.

Trattasi di **EDIFICIO RESIDENZIALE isolato** della superficie commerciale lorda  
pari a mq 302,50, che si sviluppa su due piani, oltre un piano sottotetto non

abitabile, collegati da scala interna, di cui il piano terra destinato in parte a residenza ed in parte ad accessori ed il piano primo a residenza. Il fabbricato risulta accessibile con mezzi carrabili da via Due Giugno a mezzo di due distinti accessi.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 274 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11,0 vani, rendita 1.562,28 Euro, indirizzo catastale: Via 2 Giugno n. 25 Piano T-1.

Il fabbricato residenziale oggetto di E.I. presenta una planimetria a base rettangolare, con un corpo aggiunto di recente sul lungo il prospetto lato nord est. Una porzione del piano terra relativa ai prospetti lato nord est e sud est risulta con pietra a corsi regolari; le altre superfici dei prospetti del fabbricato risultano intonacate al civile (in parte con intonaco finto grezzo ed in parte con intonaco fino) e tinteggiate di colore giallo. La copertura è del tipo a padiglione con il colmo centrale corrente in mezzeria e parallelamente al lato maggiore del fabbricato; manto di copertura in elementi tipo marsigliesi; gronde costanti orizzontali; canale di gronda e pluviali in rame. Nel complesso gli apparati intonacativi esterni e il manto di copertura risultano in discreto stato di conservazione.

Il manufatto aderente al fabbricato principale posto lungo il prospetto nord est, in prossimità dello spigolo del fabbricato posto a nord, facente parte dello stesso mappale del fabbricato principale (particella 274 foglio 16) è costituito da un piano terra di dimensioni ridotte e presenta una pianta rettangolare. È caratterizzato da una copertura a padiglione con gronda costante orizzontale; canale di gronda e

pluviali in rame; attualmente risulta privo di infissi esterni. La destinazione d'uso prevista come da autorizzazione edilizia è quella di locale tecnico.

In corrispondenza dell'area esterna posta a poca distanza dal vertice sud del fabbricato principale, nel terreno dist. Cat. Terreno con la particella 476 (oggetto di E.I.) del Fg. 16, risulta presente un manufatto ad un piano, con struttura in muratura (tipo poroton) dello spessore di 25 cm. Il manufatto presenta una pianta rettangolare (con il lato più lungo parallelo al prospetto sud est del fabbricato principale e distante da esso di circa 2,40 ml) delle dimensioni lorde esterne di ml 3,30 x ml 6,85 circa, per una superficie lorda complessiva pari a mq 22,60 circa. Sul lato nord ovest (lato fabbricato principale) risulta presenta un'ampia apertura priva di infisso/porta (larghezza pari a ml 3,73 ml); sul lato sud est risultano presenti due piccole aperture/finestre prive di infisso/chiusura.

Si evidenzia che detto manufatto risulta essere posto in essere in assenza di titolo edilizio e non rispetta la distanza di ml 10 prescritta dall'art. 9 del dm 1444/1968; pertanto dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo eventuali regolarizzazioni, anche previa i necessari adeguamenti eventualmente ritenuti ammissibili dall'autorità comunale competente in conformità al vigente PUC ed ai vincoli sovraordinati.

Allo stato attuale il fabbricato risulta interessato da interventi di ristrutturazione (opere esterne ed interne) i cui lavori risultano sospesi e non completati; tale circostanza non consente un utilizzo immediato dell'immobile per gli usi ad esso ascritti; allo stato attuale il fabbricato si presenta come un cantiere sospeso.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato oggetto di vendita presenta criticità edilizie e catastali che necessitano di regolarizzazione/adeguamenti/demolizioni a cura e

spese dell'aggiudicatario, comprendente anche gli eventuali/necessari ripristini allo stato regolarmente autorizzato.

In via generale si specifica e si specifica che la regolarizzazione urbanistica edilizia degli interventi posti in essere in assenza di titolo edilizio, previa la preventiva verifica della conformità sismica e l'ottenimento dei necessari nulla osta/autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti in ordine ai vincoli sussistenti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risulta a carico della parte aggiudicataria, ivi compreso l'eventuale ripristino allo stato autorizzato in caso di non sanabilità delle opere poste in essere in assenza di titolo edilizio.

Il tutto come meglio riportato, nella planimetria dello stato dei luoghi attuale e la documentazione fotografica, allegate alla perizia cui fare riferimento per ogni altra ulteriore informazione.

Stato di possesso: libero

**B - CANTINA a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie commerciale lorda di 30,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

Trattasi di FABBRICATO AD USO CANTINA, in parte seminterrato / contro terra, della superficie commerciale lorda pari a mq 30, che si sviluppa su un piano, costituito da un unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 373 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 24,0 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via 2 Giugno n. SN, Piano T.

Il tutto come meglio riportato, nella planimetria dello stato dei luoghi attuale e la documentazione fotografica, allegate alla perizia cui fare riferimento per ogni altra ulteriore informazione.

Stato di possesso: libero

C - **LOCALE DEPOSITO** a FOLLO (SP), VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie commerciale lorda di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di FABBRICATO AD USO DEPOSITO ATTREZZI, in parte seminterrato/contro terra, della superficie commerciale lorda pari a mq 53, che si sviluppa su un piano, costituito da un unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 456 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 45,0 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via 2 Giugno n. SNC, Piano T.

Il tutto come meglio riportato, nella planimetria dello stato dei luoghi attuale e la documentazione fotografica, allegate alla perizia cui fare riferimento per ogni altra ulteriore informazione.

Stato di possesso: libero

D - **TERRENO AGRICOLO** a FOLLO VIA 2 GIUGNO, frazione SORBOLO, della superficie catastale di **12.944,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà costituito dalla sommatoria delle particelle di cui ai terreni come di seguito distinti:

- Catasto TERRENI - Fg. 16, mappale 476, R.D. Euro 44,42, R.A. Euro 32,73, ULIV VIGNET di classe 2, superficie 9.054 mq. (nota: il mappale 455 - oggetto di Esecuzione Immobiliare - è stato soppresso con il tipo mappale n. 20379 del

19.04.2022; con lo stesso atto di aggiornamento si sono originati i mappali 476, attualmente censito ai terreni, ed il mappale 477, che è stato accorpato al mappale 274). Il terreno in oggetto, risulta attraversato da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di esecuzione immobiliare che costituisce servitù passiva. Nel terreno trova collocazione una cisterna interrata (autorizzata per la raccolta delle acque piovane) -non ispezionabile al suo interno - di cui risulta visibile la copertura in calcestruzzo.

- Catasto TERRENI - Fg. 16, mappale 115, R.D. Euro 2,14, R.A. Euro 0.66, BOSCO MISTO di classe 1, superficie 3.180 mq. Il terreno in oggetto, risulta attraversato da una linea elettrica aerea sostenuta da pali localizzati negli immobili oggetto di esecuzione immobiliare che costituisce servitù passiva.

- Catasto TERRENI - Fg. 16, mappale 230, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,04, BOSCO MISTO di classe 3, superficie 710 mq.

I terreni distinti al catasto terreni del Fg. 16 mappali 115 e 230 risultano contigui al mappale 476 (ex 455) del Fg. 16, così da costituire un'area agricola contigua, all'interno della quale sono inglobati anche i fabbricati distinti catastalmente al catasto fabbricati del Fg. 16 mappale 274 (abitazione), mappale 456 (deposito) e mappale 373 (cantina), oggetto di esecuzione immobiliare, così da costituire complessivamente un unico compendio immobiliare.

I fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare identificati al Catasto Fabbricati con i mappali: 274 (abitazione), 456 (deposito), 373 (cantina) del Foglio 16 sono interamente circondati dal terreno distinto a catasto al Mappale 476 del Foglio 16, che di fatto li ingloba; ricadono pertanto all'interno del mappale 476 tutti gli

accessori posti lungo l'area immediatamente a perimetro dei suddetti fabbricati, quali marciapiedi, aree pavimentate, gradini, muretti, etc.,  
con le seguenti modalità

**vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n.**

**32/2015**

**Valore di perizia:** € 410.500,00

**Prezzo base d'asta:** € 410.500,00

**Offerta minima** ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore ad **€ 307.875,00**

**Rilancio minimo :** € 5.000,00

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

**Le offerte possono essere presentate con modalità telematica o in forma tradizionale e devono essere depositate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

Per la presentazione dell'offerta telematica si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

L'offerta in forma tradizionale dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in La Spezia, Piazza Giuseppe Verdi 23, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita fissata (previo appuntamento telefonico al n. 0187/ 770829 – [sodini.luca@libero.it](mailto:sodini.luca@libero.it) ), in busta chiusa sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle **ulteriori prescrizioni** sulle vendite immobiliari riportate in calce;
- il prezzo offerto potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta; è possibile

offrire un prezzo inferiore fino al 25 % rispetto al prezzo base (nel caso specifico possono essere presentate offerte non inferiori a € 307.875,00 a pena di inefficacia);

- breve descrizione e dati censuari del lotto per cui si propone l'offerta;
- indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il termine non potrà essere superiore a centoventi giorni. E' possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi;
- indicazione del regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro (agevolazione prima casa e/o prezzo valore e/o reverse charge);

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerta in forma tradizionale: assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: **“Tribunale SP – esec. Imm. 43/2022 ”**, a titolo di cauzione;
- in caso di offerta in forma telematica: copia della contabile del versamento del bonifico che dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura le cui coordinate sono IBAN **IT67L0623010705000041731095**; il bonifico dovrà contenere la descrizione **“versamento cauzione RGE n. 43/2022 Tribunale della Spezia - lotto Unico”** e dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto. L'importo dovrà risultare accreditato sul conto entro il termine indicato per la presentazione delle offerte a pena di inefficacia delle stesse;
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo



adeguatamente motivata.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata presentazione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa, l'offerta telematica non sarà più modificabile o cancellabile così come la relativa documentazione che rimarrà acquisita definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure 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.

Presso il Tribunale della Spezia, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 è attivo uno sportello informativo presso il quale è possibile:

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: "**versamento cauzione RGE n. 43/2022 - Tribunale della Spezia lotto Unico**", IBAN **IT67L0623010705000041731095**. La copia della contabile di versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il versamento della cauzione andrà effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta per i paesi facenti parte dell'area euro; nel caso in cui l'ordine di bonifico provenga da paesi extra europei, il versamento dovrà essere effettuato almeno dieci giorni prima dell'asta e la disposizione dovrà essere in moneta euro. Per tale ultima ipotesi la somma dovrà essere comprensiva delle spese di bonifico e delle

commissioni internazionali così da garantire l'accredito in favore della procedura dell'esatto importo versato a titolo di cauzione.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura determinerà inderogabilmente l'inefficacia dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto delle spese bancarie, verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dall'offerente stesso entro 48 ore dalla vendita.

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà il giorno **mercoledì 29/01/2025, ad ore 9,45** presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra – Viale Italia n. 142.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che intendono partecipare secondo le modalità di seguito riportate.

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno **mercoledì 29/01/2025, ad ore 9,45** presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra – Viale Italia n. 142 - saranno aperte le buste con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità **tradizionale cartacea** saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del delegato onde consentirne la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente;

- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta **cartacea** dovrà essere presente in aula, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. A tal riguardo ulteriormente si precisa:

- a) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, indicato nell'offerta telematica, le **credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e l'invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- b) per quanti avranno depositato l'offerta in forma **cartacea**, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- c) si procederà all'esame delle offerte sia **cartacee** che telematiche con le seguenti avvertenze:

#### **IN CASO DI UNICA OFFERTA**

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta come indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti ipotesi: 1) che il delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

**IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE**, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 572 cpc.

I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale Astelegale.net e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita e saranno riprodotti nel relativo verbale. **Ciascun offerente, sia esso presente in aula o partecipante da remoto, avrà a disposizione 3 (tre) minuti per effettuare rilanci.** Astalegale.net allestisce e visualizza sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima, pubblicata su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.laspezia.it](http://www.tribunale.laspezia.it) e disponibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

Si precisa che l'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti di fabbricato che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La descrizione del bene risale al momento del deposito della relazione peritale compresi i giudizi di conformità.

Nella vendita forzata non opera la garanzia per i vizi di cui agli artt. 2922 c.c..

L'offerta, sulla quale va apposta marca da € 16,00, dovrà contenere:

- 1) se il proponente è persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 2) se il proponente è persona giuridica, società o ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; dovranno necessariamente essere allegati certificato di vigenza e visura camerale del proponente;
- 3) nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 286/1998 e D.P.R. 394/1999 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- 4) nel caso di cittadino straniero non appartenente a stato membro della comunità europea è necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 5) **in ogni caso l'offerta deve contenere espressa attestazione di aver Preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;**

**inoltre**

- l'offerta può essere presentata anche da un terzo;

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà necessariamente presentarsi il giorno fissato per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita per "persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.;
- l'offerta, una volta presentata, non può essere oggetto di rinuncia;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita;
- è possibile partecipare alla vendita per "persona da nominare" con le modalità prescritte dall'art. 579 c.p.c.;
- è possibile presentare l'offerta di acquisto da parte di due o più soggetti indicando la rispettiva quota di proprietà;
- l'aggiudicatario potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 585, terzo comma, c.p.c. e versare il prezzo d'acquisto mediante l'accensione di mutuo con erogazione delle somme in favore della procedura contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento;
- è possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
- l'aggiudicatario, previo deposito di istanza al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere di essere autorizzato all'immissione nel possesso dell'immobile venduto ai sensi dell'art. 574 c.p.c.;
- le somme residue, versate a titolo di fondo spese, saranno restituite all'aggiudicatario dopo il pagamento delle spese di trasferimento e delle imposte di registro e/o IVA di legge, se dovuta;
- nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., se il

prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima ovvero, nella migliore offerta anche all'esito della gara, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, verrà disposta l'assegnazione;

- **in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore ad € 5.000,00;**
- Immediatamente dopo l'eventuale gara, gli importi depositati a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari.

#### **INEFFICACIA DELL'OFFERTA**

Ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c. l'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità ivi indicate.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE**

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta o, comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare, non trasferibile, intestato a **"Tribunale SP - Esec. Imm. 43/2022"** da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario comprese le imposte di registro e/o l'IVA di legge, se dovuta.

L'importo delle spese sarà stabilito, in via provvisoria, in misura pari al 20% (urbano) o al 25% (terreno) del prezzo di aggiudicazione e detto importo dovrà



essere versato dall'aggiudicatario stesso, nel termine previsto e con le modalità ivi indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare presso lo studio del sottoscritto delegato.

Tale percentuale potrà essere suscettibile di variazione qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta e/o dichiarato nel verbale di aggiudicazione il regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, nei termini sopraindicati, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

#### **VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE**

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato ratealmente nel termine indicato in offerta di acquisto da corrispondersi su apposito conto corrente che sarà all'uopo comunicato dal sottoscritto professionista.

Le rate dovranno essere corrisposte mensilmente con decorrenza della prima rata trenta giorni dopo la data di aggiudicazione con possibilità per l'aggiudicatario di versare le rate entro il termine ultimo di ulteriori dieci giorni dalla data di scadenza sopra indicata.

Contestualmente al versamento della rata finale, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto a titolo di fondo spese, quantificato con le modalità indicate nel paragrafo precedente, su apposito conto corrente comunicato a cura del delegato alla vendita o in alternativa a mezzo assegno circolare da depositare presso lo studio del suddetto professionista delegato.

In caso di mancato versamento di una sola rata e/o del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata con decreto del Giudice dell'Esecuzione e l'aggiudicatario perderà, a titolo di multa, le rate già versate e la cauzione (art. 587 c.p.c.).

Nel caso in cui l'aggiudicatario fosse stato immesso nel possesso anticipato dell'immobile venduto, il decreto di decadenza sarà titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile, da eseguirsi a cura del custode.

#### **VERSAMENTO DIRETTO AL CREDITORE FONDIARIO DEL SALDO PREZZO**

Nel caso in cui il creditore procedesse in virtù di mutuo fondiario parte del prezzo dovrà essere versata ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/1993.

Il delegato, quindi, comunicherà quale parte del prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario indicando altresì le modalità per il versamento, e quale parte del prezzo dovrà essere versato a favore della procedura esecutiva nel termine indicato in offerta o, comunque, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario usufruisca del versamento rateale, ferme restando le modalità di versamento del fondo spese, il delegato provvederà a versare la quota parte del residuo prezzo come sopra determinata al creditore fondiario nel momento in cui le rate versate avranno raggiunto la concorrenza di detta quota.

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato provvederà agli adempimenti successivi all'aggiudicazione ovvero alla predisposizione del decreto di trasferimento ed agli

adempimenti ex art. 591 bis, secondo comma, n. 11 ed il relativo compenso verrà posto a carico dell'aggiudicatario ex art. 179 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c. nella misura del 50% ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227.

Le spese di cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva

Il professionista delegato provvederà, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, alla cancellazione di tutte le formalità iscritte e trascritte sul bene oggetto di trasferimento, prelevando le somme necessarie a tale scopo direttamente dal ricavato della vendita.

Non saranno cancellate le domande giudiziali, le domande di assegnazione della casa coniugale e le locazioni ultranovennali nonché i provvedimenti emessi da altre autorità.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere adempiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'esame delle offerte nonché degli eventuali incanti che avranno luogo presso il Tribunale di La Spezia - Viale Italia n. 142 - **SALA ASTE - piano terra.**

Ai sensi dell'art. 2, lettera g) D.M. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando davanti al sottoscritto delegato.

**Per visionare l'immobile posto in vendita sarà possibile contattare il nominato custode giudiziario, Società SO.VE. S.r.l., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale della Spezia, di cui si indicano di seguito i recapiti:**

**sede operativa: piazza Dante Alighieri 95, La Spezia - telefono 0187 517244**

**- fax 0187 1672118 - Pec: [so.ve.srl@legalmail.it](mailto:so.ve.srl@legalmail.it) - Email: [info@soveivg.it](mailto:info@soveivg.it).**

La Spezia, lì 11 novembre 2024

Il Professionista delegato

Dott. Luca Sodini