

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

Avviso di vendita di immobili

ex art. 591 bis c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare 18/23 RG

Il sottoscritto avv. Valeria Semorile con studio alla Spezia in via del Carmine n. 8 (mail: valeria.semorile@gmail.com – PEC valeria.semorile@avv.sp.legalmail.it) tel 0187/778493-347/3029184) delegato allo svolgimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., in virtù dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marozzi in data 24/10/24

AVVISA

che il giorno **30/01/25 alle ore 09:00 e seguenti**, presso la SALA ASTE del Tribunale di La Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra - si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** di un UNICO LOTTO relativo al seguente bene immobile **con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015:**

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione, situato a Levanto (SP) in Località Piè dell'Erta civico n. 2 posto al piano terreno di fabbricato bifamiliare di remota costruzione, che si eleva per due piani fuori terra.

E' composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. Non è dotato di spazi esterni e l'accesso avviene direttamente da strada pubblica.

Si specifica che, per quanto potuto rilevare dagli elaborati catastali depositati, le due parti laterali del ripostiglio (che per le problematiche meglio descritte nella perizia non è stato considerato nel computo delle superfici di stima), sono nella consistenza di porzione di unità immobiliare urbana intestata catastalmente a terzi, estranei alla presente procedura e pertanto non sono incluse nella vendita.

Superfici rilevate: l'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq. 73,00 (netta circa mq. 60,00), con altezza interna di circa m. 2,90, ad eccezione del ripostiglio che ha un'altezza interna di circa m. 2,10.

L'alloggio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso sanitario, con calderina murale installata all'esterno sul muro a confine con la particella 885 ed in aggetto su area esterna di quest'ultima.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale installato nell'ingresso, interruttori e copertine di colore scuro.

Non è stato possibile procedere alla verifica di funzionalità degli impianti in quanto le utenze sono risultate disattivate.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, in cui la stessa è inserita, sono mediocri.

Identificazione catastale: NCEU di Levanto (SP) foglio 18 particelle graffate numero 352 sub. 1 e numero 885 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Località Piè dell'Erta n. 2, piano: Terra.

Coerenze: a partire da nord ed in senso orario, strada pubblica, area esterna ricadente nella particella 885, unità identificate con le particelle numero 885 subalterno 3, numero 885 subalterno 1, numero 885 subalterno 3 e particella 351. Sotto il suolo. Sopra, per quanto riguarda la porzione ricadente nella particella 352, unità identificata con il subalterno 3 (ex subalterno 2) della particella 352; per quanto concerne la parte ricompresa nella particella 885, unità identificata con il subalterno 1 della particella 885. Tutte le particelle sopra citate ricadono nel foglio catastale numero 18 del Comune di Levanto.

I confini sopra indicati sono stati ricavati, per quanto possibile, dalle risultanze catastali e da informazioni assunte.

Per il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima, data la vetustà e con gli elementi a disposizione, non si sono rintracciati l'originario titolo abilitativo e l'eventuale agibilità, ma solo titoli edilizi successivi all'originaria edificazione.

L'unità oggetto di vendita è priva del permesso di agibilità e delle documentazioni tecniche necessarie per l'ottenimento di tale permesso (certificazione impianti, collaudi statici e conformità urbanistico-edilizia).

Presso il Comune di Levanto si sono rintracciate le seguenti pratiche:

- Licenza edilizia n. 329 del 12-07-1975 pratica n. 36: il titolo edilizio riguarda la costruzione di scala esterna per accesso al piano primo e redistribuzione interna di unità estranea alla presente vendita.
- Concessione edilizia n. 85 del 04-10-1994 pratica n. 125: relativa ad intervento di realizzazione di copertura a falde, con innalzamento del tetto del fabbricato rispetto alla preesistente quota di imposta.
- Comunicazione di inizio lavori ex art. 26 Legge 47/85 pratica n. 75 anno 2003, protocollo Comune di Levanto n. 4.231 del 10-04-2003, protocollo Ufficio Tecnico

Comunale n. 1.135 del 10-04-2003, riguardante modifiche interne all'unità oggetto di stima.

Per l'unità censita al NCEU di Levanto foglio 18 particelle graffate numero 352 sub.

1 e numero 885 sub. 2 si relaziona quanto segue.

Dal punto di vista urbanisto-edilizio, l'immobile oggetto di vendita risulta non conforme e non regolarizzabile in merito alla pensilina esterna posta sopra l'ingresso, all'eventuale maggior innalzamento della copertura del fabbricato ed all'attuale ripostiglio ricadente nella limitrofa particella 885. Risulta invece regolarizzabile, con le criticità e le specificazioni segnalate in perizia, per quanto riguarda la ripartizione interna, le dimensioni del disimpegno, la presenza di alcuni muretti divisorii, l'abbassamento della quota dei soffitti in quasi tutto l'appartamento con creazione di controsoffitto, l'assenza di separazione tra la zona cucina ed ingresso con il disimpegno che dà accesso al servizio igienico e le finestre non rappresentate nella planimetria catastale originaria.

L'immobile necessita di regolarizzazione catastale mediante pratica di aggiornamento della planimetria catastale e di regolarizzazione impiantistica in quanto non risultano le dichiarazioni di conformità.

Si fa presente altresì che l'immobile necessita di certificazione energetica. I relativi adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05, coordinato con le modifiche introdotte dal Dlgs. N. 311/06 e dalla L.R. n. 22/07 e relativo regolamento regionale di attuazione, sono a carico dell'aggiudicatario.

In riferimento alle previsioni dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. comma 7 l'immobile oggetto di vendita rientra nelle previsioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 che esclude le nullità degli atti di trasferimento degli immobili abusivi derivanti da procedure esecutive immobiliari o concorsuali. Le difformità riscontrate ricadono nelle ipotesi di sanabilità attraverso l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, ferme le precisazioni e le criticità sopra riportate circa le istanze per l'ottenimento di sanatorie e di agibilità (possibilità di dover apportare modifiche e/o adeguamenti all'immobile ed agli impianti di servizio), il tutto ad eccezione di quanto ritenuto non regolarizzabile come sopra meglio specificato. L'immobile oggetto di vendita non rientra nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (condono edilizio), in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore della Legge del 24-11-2003 n. 326 di conversione del D.L. 269/2003 (in vigore dal 02-10-2003). Ferma restando, in ogni caso, in presenza di vincoli sovraordinati (paesaggistico,

idrogeologico, ecc.) e per le ulteriori restrizioni imposte dalla Legge Regionale 5/2004, l'impossibilità di aderire al condono edilizio per le tipologie di abuso definite con i numeri 1-2-3 nell'allegato 1 del D.L. 269/2003.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini, come meglio indicato nella relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio.

Vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015

Data della vendita: 30/01/25 alle ore 09:00

- **apertura buste: 30/01/25 alle ore 09:00**

- **Valore di perizia: € 104.400,00**

- **Prezzo base: € 104.400,00 (pari al valore di perizia)**

- **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore ad € 78.300,00**

- **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.: € 2.100,00**

- **Codice IBAN in caso di offerta telematica: IT45H0623010705000041743425**

- Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione Proc. 18/23 RG-Tribunale della Spezia".

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 12:30 del giorno precedente la vendita.

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

Le offerte in forma tradizionale dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato sito alla Spezia in via del Carmine n. 8 (previo appuntamento telefonico -tel 347/3029184) 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" riportate in calce;
- il prezzo offerto che potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta (è comunque possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25 % rispetto al prezzo base. Nel caso specifico, possono essere presentate offerte non inferiori ad € 78.300,00 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 intestato a: **“Tribunale Ordinario della Spezia Proc. 18/23 Rg cauzione”**, 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 identificato dal codice IBAN indicato in calce alla descrizione del lotto, con causale **“versamento cauzione Proc. 18/23 Rg Tribunale della Spezia”** 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, contenente tutte le indicazioni e gli allegati già specificati nelle “modalità di partecipazione” 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 oppure contattare il call-center al numero 0280030021 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 in caso di offerta telematica

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, identificato dal codice **IBAN indicato in calce alla descrizione del lotto**, e deve avere la seguente causale: **“cauzione Proc. 18/23 Rg Tribunale della Spezia”**.

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 **30/01/25 nell'orario indicato in calce alla descrizione del lotto (ovvero alle ore 09:00)**

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 **30/01/25 nell'orario indicato in calce alla descrizione del lotto** presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra - 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 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 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. 573 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. Astelegale.net allestisce e visualizza sul portale 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 e 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 della persona giuridica proponente, unitamente ad un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante il quale, in caso di offerta tradizionale cartacea, dovrà essere personalmente presente alla vendita;
- 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 a mezzo di mandatario munito di procura speciale ex art 579, comma 2, cpc;
- i procuratori legali possono partecipare alla vendita per "persona da nominare" con le modalità prescritte dall'art. 579, comma 3, c.p.c e 583 cpc;

- 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 garanzia ipotecaria sull'immobile aggiudicato, 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 è inferiore al valore 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 € 2.100,00;
- immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni circolari depositati unitamente all'offerta cartacea, a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari. Nel caso di offerta telematica, 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.

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 (vale a dire se è inferiore all'offerta minima sopra indicata);
- 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 Ordinario della Spezia Proc. 18/23 Rg saldo prezzo**” 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, contestualmente al saldo prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale Ordinario della Spezia Proc. 18/23 Rg fondo spese.**”

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.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO ai sensi dell'articolo 585, quarto comma cpc.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per la dichiarazione false o mendaci, deve fornire al Giudice per il tramite del Professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 numero 231.

Ai sensi di quanto disposto nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita (punto 18) tale dichiarazione dovrà essere ricevuta dal Professionista Delegato entro non oltre il termine previsto per il saldo prezzo.

Ai sensi per gli effetti di cui è l'articolo 591 bis comma VIII cpc, il professionista delegato predisporrà il Decreto di trasferimento una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo di cui sopra (dichiarazione) posta carico della aggiudicatario dall'articolo 585, quarto comma cpc.

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 cancellazione 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 – pianoterra Sala Aste).

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 visitare l'immobile è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata confermando comunque l'appuntamento contattando telefonicamente il custode giudiziario al n. 347/3029184 o mediante e-mail all'indirizzo valeria.semorile@gmail.com

La Spezia 22/11/24

avv. Valeria Semorile

