

Avv. Serena Corbani
Via G. Bosco,10 - 19126 La Spezia
Telefono e fax 0187 520167
PEC: serena.corbani@avv.sp.legalmail.it
E-MAIL: serecorba@libero.it
c.f. CRB SRN 74E42 E463W
P.IVA 01159200110

TRIBUNALE CIVILE DELLA SPEZIA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

ex artt. 490, 570, 576 e 591 bis c.p.c.

OGGETTO: Espropriazione immobiliare n. 98/2023 R.G.E.

La sottoscritta Avv. Serena Corbani, con studio in La Spezia, via G. Bosco nr. 10 – tel. e fax 0187 520167 - e-mail: serecorba@libero.it - indirizzo PEC: serena.corbani@avv.sp.legalmail.it - nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusto provvedimento di delega in data 15.10.2024 del Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale – dott.ssa Maria Grazia Barbutto,

AVVISA

che il giorno **20 Febbraio 2025 alle ore 10,30** presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra - si procederà alla vendita senza incanto con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015 del seguente bene immobile:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di tipo economico in **La Spezia**, via Giuseppe Da Pozzo c.n. 115 – Marola, posto al piano secondo ed ultimo di edificio in angolo con la via Crimea, della superficie commerciale di circa 78 mq. composto di soggiorno, due camere, cucina, bagno, oltre cantina al piano terra e scala esclusiva di accesso a partire dal piano terra, con ingresso indipendente dalla via pubblica.

L'altezza utile interna (media) dell'appartamento è di metri 2,78.

Identificazione catastale:

foglio 62 particella 80 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale tot mq 84, escluse aree scoperte mq 84, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Da Pozzo n. 119 (civico errato) Piano T-2 (deriva per frazionamento e fusione subb.2 e 3).

Coerenze: a Ovest aria sulla via Giuseppe Da Pozzo; a Nord fabbricato particella 77; a Est con fabbricato particella 81 e aria su via Crimea; a Sud, aria su via Crimea.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra. Il fabbricato è stato costruito prima del 1939. Condominio non costituito.

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di procedura fa parte di un aggregato delle classiche casefortezza addossate una all'altra. Quasi due lati del fabbricato sono in aderenza con altri fabbricati. Gli altri due si affacciano sulla via Da Pozzo e sulla via Crimea. La copertura è costituita da più porzioni, poste anche a quote diverse, con tipologia a falde. La copertura del vano oggi adibito a soggiorno è inclinata, compresa tra due corpi più alti, munita di finestra di falda.

Si devono prevedere interventi di manutenzione alle facciate e alla porzione di copertura più prossima alla via Crimea.

In merito a dotazioni e finiture dell'appartamento, si segnala quanto segue:

- Impianto di riscaldamento: autonomo con calderina murale a gas metano e radiatori in alluminio serie tipo Tropical (nel bagno termo-arredo), funzionante. Dichiarazione di conformità non reperita.
- Impianto adduzione e scarico acqua: sottotraccia, funzionante, non si riscontrano perdite e/o malfunzionamenti evidenti.
- Impianto produzione acqua calda sanitaria: integrata nel generatore, funzionante.
- Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante; con interruttori magnetotermici separati per luce e forza. Dichiarazione di conformità non reperita.
- Impianto gas cucina: collegato alla rete pubblica, in ordine, funzionante. Dichiarazione di conformità non reperita.

Essendo intervenuto l'acquisto da parte dell'esecutata in data 31/5/2006 si possono ritenere gli impianti antecedenti l'entrata in vigore del D.M.37/2008. E' quindi possibile sostituire la Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) con la Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) resa ai sensi art.7 comma 6 del citato D.M._

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento risulta nella disponibilità dell'esecutata. Ai fini della procedura da considerarsi libero.

L'appartamento pignorato non è dotato di APE - Attestato di Prestazione Energetica di cui al comma 1 art. 6 D. Lgs. 192/05 e ss.mm.ii.

L'ambiente posto al piano terra e qualificato nella planimetria catastale vigente e nel rogito di provenienza quale "ingresso-rip." non possiede i requisiti di "abitabilità", bensì ha le caratteristiche della cantina pertinenziale. Tra l'altro, il detto ambiente non è collegato agevolmente al pianerottolo iniziale della scala che fa capo al civico 115 e che costituisce l'unico accesso all'appartamento pignorato, essendo posto ad una quota inferiore di circa cm 70 (è presente solo una scaletta provvisoria in legno). Ai fini della verifica della provenienza di detta cantina in capo al dante causa dell'esecutata, si sono resi necessari gli approfondimenti descritti nelle "Note dell'esperto stimatore sulla remota provenienza dell'immobile pignorato". Da tali approfondimenti emerge l'assenza della continuità delle trascrizioni in merito alla detta cantina, posta tra i due ingressi dei soppressi subb. 2 e 3 (civici nn. 115 e 119), che risulta non sia mai stata acquistata dai danti causa della società venditrice né da questi trasferita alla società medesima.

Solo con la planimetria depositata a seguito della variazione n.37732 in data 6/04/2006 (propedeutica alla vendita all'esecutata) viene raffigurata la detta cantina con l'indicazione

“vano ingr. – rip.” secondo “una libera interpretazione piuttosto estensiva” della descrizione generica contenuta nel rogito Not. Ceroni 10/11/2005 che riportava: <<*vano di ingresso al piano T*>>. Vano di ingresso che risultava rappresentato nella planimetria allora vigente quale ballatoio/pianerottolo/andito posto tra la strada e la ripida scala che consente l’accesso all’appartamento del secondo piano. Dalla data di acquisto da parte dell’esecutata dell’immobile (31 maggio 2006 - trascritto il 7 giugno 2006) così come rappresentato nella planimetria catastale oggi vigente (quest’ultima a partire dal 6/4/2006) sono trascorsi quasi 18 anni.

Ai fini di valutare gli effetti di un’eventuale evizione per la sola cantina, in conseguenza di quanto riferito sopra, l’esperto stimatore ha proceduto a esplicitare il valore del detto accessorio indiretto che concorre alla formazione del valore complessivo; per tale esclusivo scopo, si può attribuire alla cantina un valore di € 9.345,00 (già compreso nel valore di mercato di € 118.290), al lordo delle detrazioni.

GIUDIZI di CONFORMITA’.

Si precisa che l’unità oggetto di indagine fa parte di edificio costruito prima dell’ultimo conflitto mondiale e che non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario in quanto la sede del palazzo comunale venne distrutta da eventi bellici.

Le risultanze catastali fanno risalire la casa in cui ricade il lotto in esame, a periodo antecedente all’anno 1939 (epoca dell’accertamento generale della proprietà immobiliare urbana di al R.D.L. 652/39). Si può così ritenere la remota costruzione, comunque antecedente all’entrata in vigore delle Legge quadro dell’urbanistica n.1150 del 17/08/1942.-

Ai sensi del novellato art.173 bis disp. att. c.p.c. comma 7, l’esperto stimatore geom. Paolo Franconetti ha verificato che l’immobile pignorato:

- Rientra nelle previsioni di cui all’art.46 co.5 D.P.R. 380/01.
- Non rientra nelle condizioni previste dall’art.40 co.6 Legge 47/85 in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all’entrata in vigore dell’ultima legge sul condono edilizio (Legge 24 novembre 2003, n. 326).-

Conformità Edilizia: il raffronto della situazione di fatto viene eseguito sia rispetto ai titoli reperiti, sia rispetto alle modifiche introdotte nel tempo nelle planimetrie depositate in catasto. E’ innanzitutto da segnalare che la planimetria che rappresenta lo stato dei luoghi rilevato dall’esperto stimatore evidenzia errori grafici di rappresentazione e/o refusi commessi nei titoli edilizi di cui all’elenco punto 7.1. della perizia di stima.-

Tutte le incongruenze nella rappresentazione grafica, rilevate dall’esperto stimatore al punto 8.1. della perizia di stima, a cui si rimanda, non giungono a costituire difformità, ma è bene segnalarle in occasione della richiesta/attestazione di un futuro titolo edilizio.

Non vi sono invece precedenti edilizi che attestino la destinazione a “ingresso-ripostiglio” del vano posto al piano terra (o comunque quale accessorio diretto all’abitazione).

L’unica informazione utile proviene dall’accertamento catastale eseguito nel 1948 con il quale viene indicata la presenza di una cantina. Le caratteristiche del vano sono tutt’oggi quelle di una cantina e l’esperto stimatore ha ritenuto che la destinazione indicata nei grafici della DIA 2006 non sia avallata ne’ da un titolo edilizio, ne’ da una pre-esistenza.

Ne’, tanto meno, sono presenti opere di trasformazione della detta cantina in ambiente abitativo o accessorio diretto all’abitazione, così da doverne prevedere la regolarizzazione.

Appare invece coerente con il Regolamento Edilizio la previsione della DIA del 2006 di realizzare l’antibagno relativo all’unico servizio igienico dell’abitazione (quindi servizio igienico principale). Tuttavia, la detta previsione non viene indicata nello stato di raffronto, ne’ - tanto meno - è stata realizzata.-

Riscontrate difformità:

a) Assenza dell’antibagno.

b) Destinazione del vano al piano terra indicata nell’ultimo titolo edilizio incongrua con lo stato dei luoghi. Vedasi allegato n.10 a perizia.

La difformità a) è regolarizzabile ai sensi art. 6bis comma 5 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., con la contestuale realizzazione dell’antibagno.

Si ritiene che la sanzione prevista assorba anche l’indicazione della corretta indicazione della destinazione di cui al punto b).

Ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere pertanto un costo complessivo puramente indicativo e non vincolante, comprensivo di spese tecniche di circa € 2.500.-

Conformità catastale: riscontrate difformità.

La planimetria catastale dell’appartamento non corrisponde allo stato dei luoghi per quanto già sopra segnalato (ad eccezione dell’antibagno che non viene rappresentato come in realtà risulta assente, pur dovendosi prevederne il “ripristino”).

Viene altresì indicata un’altezza errata del piano terra.

Da aggiornare (anche a seguito e in occasione della regolarizzazione urbanistico-edilizia).

Ai fini esclusivamente estimativi, si può prevedere pertanto un costo complessivo puramente indicativo e non vincolante, comprensivo di diritti e spese tecniche di circa € 1.000.-

Conformità urbanistica: riscontrate difformità. Si richiama quanto sopra, “Conformità Edilizia”.

Abitabilità- Agibilità:

Il fabbricato è stato costruito e completato prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica quadro n.1150/1942 e non risultano agli atti titoli edilizi che sottendano la necessità di richiedere il certificato di abitabilità/agibilità.-

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3.500,00 circa.

Il tutto come meglio indicato in perizia di stima a firma geom. Paolo Franconetti in data 08.6.2024.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stimato in perizia: € 103.000,00.

con le seguenti modalità: **vendita senza incanto con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015.**

Prezzo base: € 103.000,00, pari al valore di perizia;

offerta minima ex art. 569 terzo comma cpc, **non inferiore ad € 77.250,00;**

rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: **€ 2.100,00.**

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 12:30 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, Via G. Bosco n. 10 (previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 0187520167) 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 disposizioni generali 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 ad € 77.250,00** 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: "Rg. es. 98/23 Trib. SP Del. Avv. S. Corbani", a titolo di cauzione;
- in caso di offerta in forma telematica: copia della contabile del versamento del bonifico che dovrà essere effettuato sul seguente conto corrente:

IBAN IT74D0623010705000041737765 .

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione Rg. es. 98/23 Trib. SP" 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 assistenza@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02 80030021 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 a mezzo bonifico bancario sul conto corrente il cui IBAN è: IT74D0623010705000041737765 .

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 di tutte le buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà il giorno **20 Febbraio 2025 alle ore 10,30** 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 20 Febbraio 2025 alle ore 10,30 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, purchè 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. 572 cpc.

I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale Astalegale.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 un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti 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 gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 dei beni 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 è inferiore al valore degli immobili 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 pari ad euro 2.100,00.
- immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni circolari depositati, a titolo di cauzione, unitamente all'offerta cartacea, 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 "Rg. es. 98/23 Trib. SP Del. Avv. S. Corbani" 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..

Il Professionista delegato, nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, dovrà ricevere dall'aggiudicatario, la dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231 (cd. disposizioni antiriciclaggio).

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 corrisponderci 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 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 sui beni 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 nonchè 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 nonchè degli eventuali incanti (che avranno luogo presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra – Viale Italia n. 142).

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 rivolgersi al custode giudiziario Avv. Serena Corbani o accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata.

La Spezia, lì 05.11.2024

Avv. Serena Corbani