

AVV. GUIDO BRACCO
Via E. Tazzoli, 9
19126 La Spezia
Tel. e Fax 0187/518062
bracco.guido@libero.it

ORIGINALE

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

**Avviso di vendita di beni immobili ai sensi degli artt. 490, 570, 576 e 591
bis c.p.c.**

Esecuzioni immobiliari n. 16/2020 e 41/2021 R.G.E. riunite

L'avv. Guido Bracco, con studio in La Spezia, Via E. Tazzoli n°9, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza in data 10.01.2023 e nuova autorizzazione in data 27.06.2023 e 14.08.2024, vista la richiesta del creditore procedente

AVVISA

che il giorno **20 febbraio 2025, alle ore 11.15 (Lotto 1) ed alle ore 12.00 (Lotto 2)**, presso la **SALA ASTE del Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra** - si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili

LOTTO 1

A) Piena ed intera proprietà di **appartamento di civile abitazione sito in Comune di Follo, Via Aldo Moro n°26**, sviluppante una superficie commerciale di circa mq 236. Nello stato di fatto è composto al piano terreno-rialzato da ingresso, cucina, ampio soggiorno, due bagni, una sala di più ridotte dimensioni ed ulteriori due vani, disimpegno, ampio terrazzo in parte illecitamente occupato da veranda (da rimuovere) e delimitato da un basso muretto in muratura che lo separa dalla copertura del sottostante locale seminterrato ad uso magazzino, coperta da pergolato con struttura in legno e non compresa nell'immobile pignorato; al piano primo da disimpegno, due bagni, studio, camera matrimoniale e terrazzo.

Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 8, mappale 1184, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 238 mq, rendita € 855,25.

Coerenze: sotto locali deposito e sgombero al piano seminterrato, di cui al sub. 2, dai lati al piano terra vano scale condominiale e aria sul giardino, di cui al sub. 1, dai lati al piano primo appartamento di cui al sub. 4, sopra appartamento di cui al subalterno 5, salvo se altri.

Presenta difformità edilizie solo parzialmente regolarizzabili e difformità catastali regolarizzabili.

Stato di occupazione : occupato dai debitori.

Prezzo base diminuito ex art. 591/2° comma c.p.c: **€ 136.000,00**
(centotrentaseimila/00).

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore ad **€ 102.000,00**
(centoduemila/00)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. €
2.500,00.

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà dei seguenti immobili :

A) appartamento di civile abitazione sito in Comune di Calice al Cornoviglio, frazione Villagrossa, della superficie commerciale di circa mq 254 con corte urbana pertinenziale che lo circonda su tre lati, della superficie di circa mq 530. Nello stato di fatto è composto al piano terreno da disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, due verande, oltre all'ingresso in comune con l'adiacente civile abitazione, non pignorata e censita con il mappale 1576; al piano primo da disimpegno, due bagni, quattro camere e terrazzo, oltre al sovrastante sottotetto, non abitabile; al piano seminterrato da un locale verandato, da due ambienti di fatto adibiti a cucina e taverna, da bagno e da tre locali di sgombero, oltre che da una separata volumetria comprendente tre locali di sgombero e un forno con legnaia.

Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, mappale 659, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 184 mq, rendita € 748,86.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati aria sulla corte urbana ricompresa nello stesso mappale 659 che confina con i mappali 1754, 658, 1576, 660 e 649, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

La corte è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del mappale 1576.

Stato di occupazione : utilizzato saltuariamente dai debitori, uno dei quali vi risiede anagraficamente.

Presenta difformità edilizie solo parzialmente regolarizzabili e difformità catastali regolarizzabili.

B) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, frazione Villagrossa ricadente in area a destinazione artigianale industriale, della superficie di mq 534. Censito al Catasto Terreni al Foglio 7 mappale 660

C) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, frazione Villagrossa, ricadente in area a destinazione artigianale industriale, della superficie di mq 548. Censito al Catasto Terreni al Foglio 7 mappale 1985

D) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Larora, ricadente in area a destinazione artigianale industriale, della superficie di mq 377. Censito al Catasto Terreni al Foglio 7 mappale 648

E) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Larora, della superficie di mq 760. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1904.

F) terreno agricolo, sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Cadovalle, della superficie di mq 1.586. Nello stato di fatto sul terreno in questione risulta edificata una tettoia per ricovero autovetture, con struttura metallica di circa mq. 50, da rimuovere. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 626

G) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Cadovalle della superficie di mq 690. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 346.

H) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Larora, della superficie di mq 1.002. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 638.

I) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Larora ricadente in area a destinazione artigianale industriale, della superficie di mq 554. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1901.

J) magazzino abusivamente costruito in assenza di titolo edilizio su terreno di proprietà, sito in Comune di Calice al Cornoviglio in frazione Villagrossa e sviluppante una superficie catastale di circa mq 37.

Nello stato di fatto composto al piano terreno da un ampio locale di sgombero comunicante a Nord-Ovest con un portico da cui ha accesso esterno. Da demolire.

Censito al catasto fabbricati al Foglio 7 mappale 1900, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 35,95.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati il mappale 1985 ed il mapp. 1987, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

Trattasi di fabbricato illecitamente costruito in assenza di titolo edilizio su terreno derivato dal mappale 661 del foglio 7 e mai regolarizzato, da demolire completamente per ripristinare lo stato originale dei luoghi.

K) deposito/serra fissa, illecitamente costruita in assenza di titolo edilizio, costruita su terreno di proprietà, sita in Comune di Calice al Cornoviglio in frazione Villagrossa e sviluppano una superficie catastale di circa mq 42. Da rimuovere.

Censita presso il N.C.E.U. al Foglio 7 mappale 1987, categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 47,10.

Coerenze: sotto il suolo, dai lati il mappale 1985 ed il mapp. 1900, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

Trattasi di fabbricato illecitamente costruito in assenza di titolo edilizio su terreno derivato dal mappale 1899 del foglio 7 e mai regolarizzato, da rimuovere completamente per ripristinare lo stato originale dei luoghi.

L) unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. come magazzino, di fatto adibito a civile abitazione, abusivamente costruito in assenza di titolo edilizio su terreno di proprietà, sita in Comune di Calice al Cornoviglio, località Larora, e sviluppano una superficie di circa mq 48.

Nello stato di fatto l'unità immobiliare in oggetto risulta adibita a civile abitazione composta al piano terreno da soggiorno con angolo cottura, corridoio, camera, lavanderia, bagno. Da demolire.

Censita al N.C.E.U. al Foglio 7 mappale 1902, categoria C/2, classe 1, consistenza 48 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 59,50. Coerenze: sotto il suolo, dai lati il mappale 1901, sopra aria sulla copertura, salvo se altri.

Trattasi di fabbricato illecitamente costruito in assenza di titolo edilizio su terreno derivato dal mappale 646 del foglio 7 e mai regolarizzato, non sanabile, da demolire completamente per ripristinare lo stato originale dei luoghi.

M) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Liccio, della superficie di mq 632. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 615.

N) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Cadovalle della superficie di mq 860. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1426.

O) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Cadovalle, della superficie di mq 8. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1427.

P) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Sopra Fossa, della superficie di mq 116. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 764.

Q) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Nome Vecchio, della superficie di mq 211. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 668.

R) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia / Nome Vecchio, della superficie di mq 573. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 666.

S) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia / Nome Vecchio, della superficie di mq 3.382. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 684.

T) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia / Nome Vecchio della superficie di mq 880. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 686.

U) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia, della superficie di mq 1.592.

Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 665.

V) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia / Nome Vecchio, della superficie di mq 576.

Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 677.

W) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia / Nome Vecchio, della superficie di mq 983. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 679

X) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia / Nome Vecchio, della superficie di mq 1.043. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 680.

Y) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Nome Vecchio, della superficie di mq 2.238. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1498.

Z) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Nome Vecchio, della superficie di mq 132. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 706.

Z01) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia / Nome Vecchio, della superficie di mq 888. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 707.

Z02) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Nome Vecchio, della superficie di mq 3.354. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 708.

Z03) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località S. Antonio, della superficie di mq 1.370. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 716.

Z04) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località S. Antonio, della superficie di mq 9.011. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 720.

Z05) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località S. Antonio, della superficie di mq 2.696. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 740.

Z06) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località S. Antonio, della superficie di mq 805. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1636.

Z07) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località S. Antonio, della superficie di mq 528. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1377.

Z08) terreno agricolo sito in comune di Calice al Cornoviglio, località Fornello, della superficie di mq 263. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 875.

Z09) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Piederossa, della superficie di mq 335. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1495.

Z10) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Piederossa, della superficie di mq 833. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1496.

Z11) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, frazione Villagrossa, della superficie di mq 2.547. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1956.

Z12) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, frazione Villagrossa, della superficie di mq 71. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1957.

Z13) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, frazione Villagrossa, della superficie di mq 68. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1958.

Z14) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Dal Pero, della superficie di mq 349. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1272.

Z15) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Piana, della superficie di mq 320. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1319.

Z16) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Piana, della superficie di mq 141. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1320.

Z17) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Piana, della superficie di mq 442. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1485.

Z18) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Piana della superficie di mq 152. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1488.

Z19) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Biedi, della superficie di mq 205. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1362.

Z20) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Biedi, della superficie di mq 232. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 1363.

Z21) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Castagnoli, della superficie di mq 632. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 2007.

Z22) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Borra di Pertumaggio, della superficie di mq 6.370. Censito al catasto terreni al Foglio 4 mappale 32.

Z23) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Valporai, della superficie di mq 9.120. Censito al catasto terreni al Foglio 4 mappale 100.

Z24) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Le Piane della superficie di mq 8.060. Censito al catasto terreni al Foglio 4 mappale 129.

Z25) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio in frazione Villagrossa della superficie di mq 1.170. Censito al catasto terreni al Foglio 4 mappale 171.

Z26) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia, della superficie di mq 717. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 664.

Z27) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Poggia, della superficie di mq 397. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 667.

Z28) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Al canale, della superficie di mq 2.640. Censito al catasto terreni al Foglio 7 mappale 541.

Z29) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Lago, della superficie di mq 2.374. Censito al catasto terreni al Foglio 6 mappale 293.

Z30) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Campaccio, della superficie di mq 7.402. Censito al catasto terreni al Foglio 2 mappale 211.

Z31) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Campaccio, della superficie di mq 1.648. Censito al catasto terreni al Foglio 2 mappale 222.

Z32) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Campolungo, della superficie di mq 11.270. Censito al catasto terreni al Foglio 3 mappale 41.

Z33) terreno agricolo sito in Comune di Calice al Cornoviglio, località Caseruola, della superficie di mq 7.236. Censito al catasto terreni al Foglio 3 mappale 66.

Stato di occupazione : i corpi da B a Z33 risultano liberi.

Prezzo base diminuito ex art. 591/2° comma c.p.c: **€ 88.000,00 (ottantottomila/00)**.

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore ad **€ 66.000,00 (sessantaseimila/00)**

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. € 1.300,00.

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

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).

Le offerte in forma tradizionale dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato alla Spezia, Corso Nazionale 145, previo appuntamento telefonico, 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 a € 102.000,00 per il Lotto 1 e a € 66.000,00 per il Lotto 2 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: "Trib. Sp n. 16/20 R.G.E. Del. Avv. Guido Bracco", 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 :
 - **LOTTO 1 - IBAN - IT 26 A 06230 10705 000041530833**
 - **LOTTO 2 - IBAN - IT 87 O 06230 10705 000041533459**il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione RGE n. 16/20 Tribunale La 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 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 e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030012 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.16/20 Tribunale La Spezia”. Il codice IBAN è indicato nel paragrafo “Modalità di partecipazione”.

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 **20 febbraio 2025** 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 11.15 (Lotto 1) ed alle ore 12.00 (Lotto 2) 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

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 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 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 € 2.500,00 per il Lotto 1 e ad € 1.300,00 per il Lotto 2.

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 "Trib. Sp n. 16/20 R.G.E. Del. Avv. Guido Bracco" 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 suscettibili 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 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 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 visitare l'immobile è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata.

La Spezia, 10 dicembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Guido Bracco

