

Avv. Manuela Capaccioli
Via Tolone, 14 - 19124 La Spezia
Tel e fax 0187 23297 - cell 3397235656
Pec: manuela.capaccioli@avv.sp.legalmail.it

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

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

ORIGINAL

Esecuzione immobiliare n. 68/2023 R.G.E.

L'Avv. Manuela Capaccioli (CPC MNL 66R62 E463E), con studio in La Spezia Via Tolone 14 (email: avv.manuela.capaccioli@gmail.com - PEC: manuela.capaccioli@avv.sp.legalmail.it - tel e fax 0187 23297 - cell 3397235656) professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc, giusta delega del Giudice dell'esecuzione, rilasciata con ordinanza del 26/03/2024,

AVVISA

che il giorno **13/02/2025 ad ore 10,30** presso la **SALA ASTE del Tribunale di La Spezia, Viale Italia n. 142 - piano terra** - si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015

LOTTO UNICO

"Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Riccò del Golfo di Spezia (SP) Via Maestra n. 31 Località Valdipino della superficie commerciale lorda pari a mq 127, che si sviluppa su tre piani di cui il piano terra destinato a cantine e i due piani superiori ad alloggio residenziale, unitamente ad una piccola corte esterna della superficie catastale di 53 mq, posta in aderenza al lato sud del fabbricato.

L'appartamento è composto dai seguenti locali:

al piano terra n. 3 locali cantina comunicanti tra di loro (uno dei locali cantina immette in un locale porticato esterno) e n. 1 locale cantina con accesso distinto;
al piano primo n.1 sala (che immette in un terrazzo esterno), n.1 locale cucina, n.1 camera (utilizzata come tinello e con scala a chiocciola che conduce alle cantine), n.1 piccolo bagno, n. 1 piccolo disimpegno d'ingresso/distribuzione (suddiviso in due part) e un vano scale che conduce al piano secondo;
al piano secondo n.1 soggiorno (che immette in un terrazzo esterno), n.2 camere (di cui una attualmente utilizzata come ripostiglio), n.1 piccolo bagno (accessibile dal soggiorno) e n.1 disimpegno definito dal pianerottolo di arrivo del vano scale.
In perizia si evidenziano le altezze nette interne dei locali come di seguito: con soffitto orizzontale: nei locali residenziali variabili tra ml.2,62 circa e ml. 1,87

circa (bagno al piano secondo); nei locali cantina variabili tra ml.2,62 circa e ml. 2,28 circa; con soffitto inclinato: bagno primo piano altezza massima ml.2,15 circa e altezza minima ml. 2,00 circa, camera piano secondo altezza massima ml.3,50 circa e altezza minima ml. 2,90 circa

L'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Riccò del Golfo di Spezia al Foglio 16 mappale 545, sub. 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro. Coerenze: ai lati con il terreno di proprietà particella 546 Foglio 16 e con le particelle 544 - 789 del Foglio 16. La corte è censita al Catasto terreni del Comune di Riccò del Golfo di Spezia al Foglio 16 particella 546, qualità/classe seminativo - classe 2, superficie 53, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,14 €. Coerenze: con la porzione di fabbricato stessa proprietà Foglio 16, particella 545 e con le particelle 550 - 558 - 789 del Foglio 16.

L'intero edificio sviluppa tre piani di cui tre fuori terra: al piano terra cantine ed al primo e secondo piano uso residenziale; non sussiste condominio costituito.

In perizia si evidenzia che all'appartamento non risultano pertinenziali e/o assegnate/i aree a parcheggio o garage o box. Il parcheggio è possibile nei parcheggi pubblici posti nelle aree circostanti lungo via Maestra.

Circa lo stato dell'appartamento dalla perizia in atti risulta che nel locale ex camera (attualmente destinato a ripostiglio) del piano secondo e nel locale cucina del piano primo sono presenti ampie porzioni di intonaco interno con fenomeni di annerimento e presenza di muffa dovuta ad umidità (non si escludono fenomeni di infiltrazione di acqua piovana dal tetto al secondo piano); in perizia si rileva la necessità di opere di manutenzione e/o risanamento. Si rileva altresì che gli intonaci esterni del fabbricato lato interno portico e del parapetto murario si trovano in cattive condizioni e si rileva la necessità di manutenzioni/risanamento. Lungo la parete esterna lato portico sono presenti tubazioni di scarico in facciata.

Stato di possesso: l'immobile al momento del sopralluogo è occupato da uno dei comproprietari esecutati che vi detiene la residenza. L'immobile sarà liberato con ordinanza del GE contestuale all'emissione del decreto di trasferimento ai sensi del disposto dell'art. 560 comma 8 cpc e salvo quanto previsto nei commi 6 e 9 del medesimo articolo. La liberazione avverrà nell'interesse dell'aggiudicatario e senza spese a suo carico ai sensi del comma 10 dell'art. 560 cpc. Il tutto come da punto 19 dell'ordinanza di delega.

Vincoli

Vincolo sismico L. 64/1974 - D.M.27.07.1982; Si fa presente che nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Riccò del Golfo di Spezia n. 4627 del 14.12.2023 non risulta indicata la sussistenza di vincoli sovraordinata (anche per quanto riguarda il vincolo sismico), salvo la ricorrenza della destinazione di PTCT (zona ID-CO - insediamento diffuso di consolidamento- ast. 43 NTA del PTCP Regione Liguria). Restano pertanto fatti salvi su tutto il territorio comunale eventuali vincoli relativi a fasce di rispetto della viabilità, ferroviarie, cimiteriali, di natura sovraordinata vigente in materia, anche laddove non espressamente specificato.

Pratiche edilizie

Condono edilizio (primo condono edilizio Legge 47/85) n. 1985/1994 per lavori di opere interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione presentato il 25/03/1987 con il n. 1669 con pratica condono n.383 di protocollo, rilasciata il 28/03/1994 con il n. 1985 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito a immobile fabbricato sito in Comune di Riccò del Golfo (SP), loc. Valdipino, Via Maestra, dist.cat. al Fg. 16, particella 545, sub. 4. L'istanza di condono edilizio L.47/85 (pratica n.383), secondo quanto risulta dalla dichiarazione di notorietà allegata alla stessa, riguardava opere edilizie realizzate in fabbricato preesistente nell'anno 1965; secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla pratica le opere hanno comportato la realizzazione di un nuovo vano scale coperto, n. 2 servizi igienici, n. 2 ampie balconate, variazioni esterne conseguenti e connesse agli ampliamenti realizzati, il tutto come da elaborati allegati al provvedimento di rilascio condono.

Autorizzazione edilizia per opere di manutenzione straordinaria n. 309/1994 per lavori di sostituzione totale delle tegole e dei listelli del tetto in fabbricato di civile abitazione, pratica edilizia n. 759 di protocollo, rilasciata il 28/03/1994 con il n. 309 di protocollo.

Il titolo è riferito a immobile - fabbricato sito in Comune di Riccò del Golfo (SP), loc. Valdipino, via Maestra. Dist. cat. Al Fg.16, particella 545, sub.4. Prescrizioni contenute nel provvedimento autorizzativo: non dovranno essere alterate le volumetrie e l'aspetto esterno del fabbricato; le tegole dovranno essere del tipo "marsigliese".

Situazione urbanistica

Ai sensi del Piano Regolatore Comunale (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Liguria n. 504 del 06 agosto 1996 e n. 674

del 11.11.1996 e delle relative Norme tecniche di Attuazione: - le particelle 545 e 546 del Foglio 16 (ove ricadono gli immobili oggetto di esecuzione) presentano la seguente destinazione urbanistica: R.E.S. - Zona residenziale esistente saturata - normata dall'art. 46 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione); - i mappali 545 - 546 del Foglio 16 ricadono interamente in zona ID - CO - insediamento diffuso a regime normativo di Consolidamento disciplinato dall'Art.45 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Riccò del Golfo di Spezia in data 14/12/2023 n. 4627). Altri vincoli: Sismico.

Giudizi di conformità

Il fabbricato ove trova collocazione l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un piccolo ed antico aggregato di costruzioni di matrice storica assietate lungo un tratto di mezzacosta collinare posto immediatamente a sud ovest del nucleo storico di Valdipino e a nord del torrente di Riccò; la struttura originaria del corpo di fabbrica ove risulta collocata la porzione di fabbricati oggetto di esecuzione risale pertanto ad epoca antecedente l'entrata in vigore della L. 1150/1942.

Nell'atto di compravendita del 26/06/2008 - notaio Ceroni Francesco rep.92088 - fasc.27361 - a mezzo del quale gli esecutari hanno acquistato gli immobili in oggetto, ai fini della legittimità urbanistica edilizia degli stessi immobili oggetto di compravendita, si legge quanto più ampiamente riportato in perizia, che "la parte venditrice dichiara avanti a me notaio e alla parte acquirente che la costruzione della porzione di fabbricato in oggetto e del fabbricato di cui la stessa è parte fu iniziata anteriormente al primo settembre 1967".

Sul punto in perizia si specifica che gli immobili oggetto di esecuzione, in epoca al predetto atto di compravendita, sono stati interessati da interventi edilizi, in riferimento ai quali sono stati rilasciati da parte degli organi comunali competenti i titoli edilizi come sopra riportati e come analiticamente indicati in perizia fatte salve le difformità che vengono di seguito indicate.

Giudizio di conformità edilizia

In perizia si rileva una criticità media e si indicano le seguenti difformità/criticità edilizie:

Rispetto allo stato autorizzato desumibile dai titoli in atti del Comune (concessione condono edilizio n.1985 del 28.03.1994 si rilevano in perizia le seguenti difformità:

al piano terra - locali cantina (mapp. 545 sub. 4):

- realizzazione di scala a chiocciola interna (diam. 1,40ml) in struttura metallica e gradini in legno e realizzazione di foro circolare nel solaio sottostante, che permette la comunicazione interna tra piano terra (cantine) e piano primo (residenza);
- ristrutturazione del portico terrazzato con pavimentazioni e con dotazione di parapetto costituito da muretto, in corrispondenza dei pilastri autorizzati, posto in aderenza alla porzione di fabbricato lungo il prospetto sud, con realizzazione di scaletta esterna che collega il terrazzo porticato con la sottostante corte (dist. cat. Al foglio 16 mappale 546);
- parziale demolizione di muratura portante interna che divideva le due cantine già comunicanti fra di loro con una porta (quella centrale e quella posta più a ovest);
- tamponatura della apertura preesistente posta lungo il lato sud della cantina che consente accesso alle due cantine comunicanti di cui al punto precedente, con altre modifiche interne e apertura sul sotto scala;
- rifacimento pavimentazioni piano terra;
- diversa conformazione/presenza ex novo di alcuni gradini;
- varie difformità di dettaglio sulla dimensione delle luci/misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne; in particolare la finestrella della cantina (quella più vicina alle scale esterne) data per esistente nello stato autorizzato non è più esistente allo stato attuale;

al piano primo - locali residenza (mapp.545 sub.4):

- ampliamento del locale bagno per creazione di locale doccia;
- realizzazione foro circolare nel solaio del locale ex camera (ora utilizzato come tinello) con inserimento di scala a chiocciola che permette la comunicazione con il piano terra (cantine) - (difformità già contemplata nelle difformità del piano terra);
- diversa conformazione/presenza ex novo di alcuni gradini;
- varie difformità di dettaglio sulla dimensione delle luci/misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

al piano secondo - locali residenza (mapp.545 sub.4):

- realizzazione di soppalco ligneo nel locale camera;
- diversa conformazione/presenza ex novo di alcuni gradini;
- varie difformità di dettaglio sulla dimensione delle luci/misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

nella corte/terreno (dist. cat. al fg.16 mappale 546):

- rifacimento pavimentazioni con messa in opera di recinzioni;
- modifiche di dettaglio nelle luci interne relative ai locali/spazi interni e nello spessore delle murature interne e perimetrali, oltre che in relazione ad alcune altezze nette interne, ed alla conformazione/disposizione ed al numero dei gradini.
- Inoltre si precisa in perizia che con riferimento allo stato attuale non sussiste certificazione di agibilità: non risulta presentata la SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità prevista dall'art.24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge (normativa di riferimento DPR n. 380/01 e smi; LR Liguria n.16/08 e smi; normative di settore nazionali e regionali in materia edilizia).

Le difformità risultano in perizia regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Riccò del Golfo di Spezia (SP) di istanza di permesso di costruire in sanatoria - accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e smi, a firma di tecnico professionista abilitato, previo pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa minima/oneri di urbanizzazione a titolo oblativo e presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di Legge.

Il tutto salvo eventuali opere ritenute non sanabili dal competente ufficio tecnico comunale, con conseguente eventuali demolizioni/ripristini delle stesse a cura dell'aggiudicatario e con spese a suo carico.

In perizia l'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione di € 2.500,00 per spese tecniche di presentazione istanza di permesso di costruire in sanatoria - accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 DPR 380/01 e smi; di € 1.000,00 per spese tecniche per presentazione di SCA prevista dall'art. 24 DR 380/01 e smi corredata dalla documentazione prevista dal comma 5 del medesimo articolo di legge; di € 3.000,00 per pagamento sanzione pecuniaria amministrativa/oneri di urbanizzazione art.36 DPR 380/01 e smi (salvo diversa quantificazione in sede istruttoria da parte del competente ufficio tecnico comunale) e/o riconducibilità a differente quantificazione tecnica giuridica degli interventi oggetto di sanatoria; di € 250,00 di bolli e diritti di segreteria.

Giudizio di conformità catastale

In perizia si indica una criticità media e si rilevano le seguenti difformità/criticità catastali in merito all'appartamento costituito da immobile dist. cat. al Foglio 16, mappale 545 sub.4 rispetto alle planimetrie catastali di U.I.U. depositate in Catasto:

al piano terra - locali cantina (mapp. 545 sub.4):

- non risulta rappresentata la scala a chiocciola interna (diam 1,40 ml) in struttura metallica e gradini in legno che permette la comunicazione interna tra piano terra (cantine) e piano primo (residenza);
- non risulta rappresentata la consistenza del portico terrazzato, in corrispondenza dei pilastri autorizzati, posto in aderenza alla porzione di fabbricato lungo il prospetto sud, con realizzazione di scaletta esterna che collega il terrazzo porticato con la sottostante corte (dist. cat. Al foglio 16 mappale 546);
- nella planimetria catastale risulta tuttora indicata la muratura preesistente, ad oggi parzialmente demolita, che divideva le due cantine già comunicanti fra di loro con una porta (quella centrale e quella porta più a ovest);
- l'apertura preesistente posta lungo il lato sud della cantina, quella che consente l'accesso alle due cantine comunicanti di cui al punto precedente, risulta attualmente tamponata, mentre nella planimetria catastale risulta in essere;
- diversa conformazione/presenza ex novo di alcuni gradini;
- varie difformità di dettaglio sulla dimensione delle luci/misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne; in particolare la finestrella della cantina (quella più vicina alle scale esterne) data per esistente nello stato autorizzato non è più esistente allo stato attuale;

al piano primo - locali residenza (mapp.545 sub.4):

- non risulta rappresentato l'ampliamento del locale bagno (vano doccia);
- non risulta rappresentato il foro circolare nel solaio del locale ex camera (ora utilizzato come tinello) con inserimento di scala a chiocciola che permette la comunicazione con il piano terra (cantine) - (difformità già contemplata nelle difformità del piano terra);
- diversa conformazione/presenza ex novo di alcuni gradini;

- varie difformità di dettaglio sulla dimensione delle luci/misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne;

al piano secondo - locali residenza (mapp.545 sub.4):

- non risulta rappresentato il soppalco ligneo nel locale camera;
- diversa conformazione/presenza ex novo di alcuni gradini;
- varie difformità di dettaglio sulla dimensione delle luci/misure interne, anche in relazione alle altezze nette interne.

In perizia si precisa che l'aggiornamento necessario della planimetria di U.I.U. dovrà contemplare lo stato di fatto previa regolarizzazione urbanistica (a mezzo di sanatoria) e/o previ ripristini degli interventi non ritenuti sanabili dagli organi competenti (Comune/Provincia Servizio Zone sismiche).

Dette difformità risultano in perizia regolarizzabili mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di aggiornamento planimetrico di U.I.U. a firma di tecnico professionista abilitato.

L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione quantificati in perizia in € 1.000,00 per la presentazione all'Agenzia delle Entrate dell'aggiornamento planimetrico di U.I.U. .

Giudizio di conformità urbanistica

In perizia risulta nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali /atto

In perizia risulta nessuna difformità

Conformità tecnica impiantistica

Indicata in perizia con criticità alta

In perizia si rilevano difformità/carenze impiantistiche.

In particolare l'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento: e necessita di impianto di riscaldamento e relativa certificazione di conformità; nei locali della sala al piano primo, del soggiorno al piano secondo e nella cantina che ospita la porta che immette al terrazzo porticato al piano terra sono presenti stufe a legna o similari, mentre la calderina ed i termosifoni sono in disuso e non funzionanti. Quanto all'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno è comunque privo di certificazione di conformità e necessita di adeguamento. Si informa, quindi, che l'immobile necessita di certificazione energetica e che i relativi adempimenti, di cui al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e dalla Legge Regione Liguria 22/2007 e relativo regolamento regionale di attuazione, restano a carico dell'aggiudicatario. Anche

relativamente all'impianto idrico/adduzione di acqua non è reperibile alcun certificato di conformità.

Per quanto attiene allo smaltimento delle acque reflue non risulta presente collegamento alla rete pubblica né altro sistema di smaltimento reflui funzionante e quindi in perizia si evidenzia la necessità della dotazione di fossa settica tipo imboff. Occorre inoltre anche l'attestazione di prestazione energetica. Di conseguenza in perizia si evidenzia che la regolarizzazione di tutte queste difformità, la messa a norma degli impianti e la produzione delle relative certificazioni sono a carico dell'aggiudicatario.

I costi di regolarizzazione per la dotazione di impianto riscaldamento, impianto smaltimento reflui, adeguamento impianto elettrico, produzioni certificazione impianti e collaudi, nonché predisposizione APE sono quantificati in perizia in circa € 15.000,00 salvo altri importi non determinabili puntualmente da porsi comunque a carico dell'aggiudicatario. Sul punto in perizia si riporta anche quanto espressamente convenuto tra le parti in sede di atto di provenienza dell'immobile oggetto di avviso nel quale la parte venditrice dichiarava di non essere a conoscenza circa la conformità o meno degli impianti e la parte acquirente si assumeva tutti gli oneri di adeguamento.

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

con le seguenti modalità:

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

Valore di perizia complessivo: € 82.500,00

Prezzo base d'asta determinato sulla base di quanto stabilito con ordinanza di delega del GE in data 26/03/2024: € 47.868,75

Offerta minima ex art. 569, terzo comma, cpc, non inferiore ad € 35.901,56

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art 573 c.p.c.: € 1.000,00

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le offerte possono essere presentate con modalità telematica o in forma tradizionale e devono essere depositate entro e non oltre le ore 12:30 del giorno precedente la vendita.

L'offerta in forma tradizionale dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in La Spezia Via Tolone, 14, (previo appuntamento

telefonico 0187 23297 - 3397235656), in busta chiusa sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

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

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- **dati personali e attestazioni** indicate nelle ulteriori prescrizioni sulle vendite immobiliari riportate in calce;
- **il prezzo offerto** che potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta; è, peraltro, possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25 % rispetto al prezzo base sopraindicato (nel caso specifico possono essere presentate offerte non inferiori a € 35.901,56 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 in corso di validità 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. esec. RGE 68/23 Del. Avv. M. Capaccioli", 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 (aperto presso Credit Agricole SPA) il cui codice IBAN è il seguente: IT97P0623010705000041666532; il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione RGE n. 68/2023 - Tribunale Spezia lotto unico" e dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto. L'importo dovrà risultare accreditato sul conto entro il termine indicato per la presentazione delle offerte a pena di inefficacia delle stesse;**
- **eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il ~~Modulo~~ web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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 (aperto presso Credit Agricole SPA - IBAN: IT97P0623010705000041666532) vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: "versamento cauzione RGE n. 68/2023 - Tribunale Spezia lotto unico".

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 **13/02/2025 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 13/02/2025, ad 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 in favore dell'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 PIURALITA' 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. 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 l'offerente 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 minorenni, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 2) se l'offerente 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 attuale e visura camerale dell'offerente unitamente a documento di identità in corso di validità del suo 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 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 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.; in questo caso 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 prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, verrà disposta l'assegnazione;
- in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore ad € 1.000,00;

- dopo l'eventuale gara, gli importi depositati a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si siano 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 (vale a dire se è inferiore all'offerta minima sopra indicata);
- se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità indicate nel presente avviso.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il saldo prezzo (corrispondente al prezzo di aggiudicazione 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. esec. RGE 68/23 Del. Avv. M. Capaccioli" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto professionista 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 medesimo professionista 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.

DICHIARAZIONE "ANTIRICICLAGGIO" A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Ai sensi dell'art. 585 comma IV c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al Giudice per il tramite del Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 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 e per gli effetti di cui all'art. 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) posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma c.p.c.**

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato provvederà agli adempimenti successivi all'aggiudicazione ovvero alla predisposizione del decreto di trasferimento ed agli adempimenti ex art. 591 bis, secondo comma, n. 11 ed il relativo compenso verrà posto a carico dell'aggiudicatario ex art. 179 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c. nella misura del 50% ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227.

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

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

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere adempiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'esame delle offerte, dell'eventuale gara tra gli offerenti nonché degli eventuali incanti, attività 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.

Avv. Manuela Capaccioli
Via Tolone, 14 - 19124 La Spezia
Tel e fax 0187 23297 - cell 3397235656
Pec: manuela.capaccioli@avv.sp.legalmail.it

Si avverte espressamente che maggiori informazioni inerenti l'immobile potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita Avv. Manuela Capaccioli con studio in La Spezia Via Tolone n.14 (tel 0187 23297 - cell. 339.7235656)

La Spezia, lì 08/11/2024

Il professionista delegato

Avv. Manuela Capaccioli
