

AVV. LINDA FARNESI
Via Niccolò Tommaseo, 28 – 19121 La Spezia
Tel. 0187 770350 – Cell. 392 6573369
E-mail: linda.farnesi@gmail.com
Pec: avv.lindafarnesi@legalmail.it

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Esecuzione Immobiliare N. 58 / 2024 R.G.E.

La sottoscritta Avv. Linda FARNESI (FRN LND 86H70 E463E), con Studio in La Spezia, via Niccolò Tommaseo, 28, linda.farnesi@gmail.com, pec: avv.lindafarnesi@legalmail.it, tel. 0187 770350, nella qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 591-bis, c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione concessa in data 03/12/2024 (che autorizza la vendita con le modalità della vendita telematica sincrona mista tramite Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia),

A V V I S A

che il giorno **6 MARZO 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** dei seguenti beni immobili, **con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015:**

LOTTO UNICO

A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO sito a Santo Stefano di Magra (SP), via Cisa Sud n. 108, interno 15, scala B, della superficie commerciale di 130 mq.

Si tratta di un appartamento di civile abitazione sito al piano terzo e penultimo di edificio condominiale dotato di ascensore, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e due terrazzi. Oltre a garage e cantina annessi, siti al piano terra / seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 5 fuori terra. L'immobile risulta costruito nel 1976.

Identificazione catastale: - L'unità immobiliare è catastalmente censita come segue:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Magra (SP) al foglio 4, particella 1987, sub. 45**, cat. C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita catastale 22,83 Euro, indirizzo catastale: Via Cisa Sud n. 108, scala B, interno 7, piano T. Derivante da Variazione del 19/04/2013 Pratica n. SP0042344 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8414.1/2013).

Coerenze: su due lati con passaggio condominiale (galleria di accesso) e mappale 1987, sotto con il terreno e sopra con il mappale 1987.

Superficie Catastale: Totale: 19 mq.

Annotazione di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fg. 4, part. 1207, sub 45, per allineamento mappe.

- **Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Magra (SP) al foglio 4, particella 1987, sub. 64**, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 582,31 Euro, indirizzo catastale:

Via Cisa Sud n. 108, scala B, interno 15, piano T-3. Derivante da Variazione del 19/04/2013 Pratica n. SP0042344 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8432.1/2013).

Coerenze: ai lati con vano scala condominiale/androne su due lati, con aria su mappale 1987 e con mappale 1987, sotto e sopra con il mappale 1987.

Superficie catastale: Totale: 125 mq - Escluse aree scoperte: 121 mq (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti).

Annotazione di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fg. 4, part. 1207, sub 64, per allineamento mappe.

Stato di possesso: al momento del sopralluogo il compendio immobiliare oggetto di vendita è risultato libero da persone e da cose.

Altre informazioni: - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.712,00. – Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 3.006,42. – Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.111,00. – Millesimi condominiali: 22,438 generali / 30,160 millesimi scale / 18,880 riscaldamento / 35,090 ascensore.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Si precisa che sia gli importi per demolizione e/o adeguamento di opere eventualmente non sanabili, sia gli importi riportati relativi ad oneri per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria di opere sanabili, sono meramente indicativi in quanto l'Ufficio tecnico del Comune non ne fornisce alcuna indicazione sino a quando non viene istruita la relativa richiesta di sanatoria e non vengono consegnati tutti gli elaborati richiesti, compresi il nulla osta e autorizzazioni a vincoli. Le Spese Tecniche sono meramente indicative ed approssimative. L'esperto estimatore pertanto invita i potenziali acquirenti a non fare alcun riferimento a tali importi nella valutazione della convenienza del valore dell'immobile messo in vendita in quanto tali cifre possono essere soggette a variazioni anche molto consistenti.

Pratiche edilizie:

Licenza edilizia N. 118 e successive varianti per lavori di costruzione di n. 2 edifici condominiali, presentata il 04/09/1973 con il n. 118 di protocollo, rilasciata il 06/10/1973 con il n. 118 di protocollo, agibilità del 30/06/1977 con il n. 118 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente all'intero lotto. Variante pratica n. 15/1975 prot. 4835.

Situazione urbanistica: Nessuna informazione aggiuntiva.

Giudizi di conformità:

CONFORMITA' EDILIZIA: CRITICITA': ALTA. Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle aperture, sia per l'appartamento sia per gli accessori (cantina e garage), vedasi elaborati grafici (allegato n. 4 alla perizia) – normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L.R. Vincolo Paesaggistico L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord. Con la L.R. n. 33/17, con la L.R. 29/16, con la L.R. n. 29/15. Legge n. 105/2024 (SALVA CASA).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità in sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: – spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: € 6.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

CONFORMITA' CATASTALE: CRITICITA': MEDIA.

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni ed aperture (normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 N. 652 e successive modifiche e integrazioni).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale DOCFA per VSI.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: - spese tecniche, diritti catastali: € 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Questa situazione è riferita solamente al mappale 1987 sub 64.

CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO: L'immobile risulta conforme.

ALTRE CONFORMITA': CRITICITA': MEDIA.

Conformità tecnica impiantistica: Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza del certificato di conformità degli impianti – Normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: - spese tecniche, lavori di adeguamento impianti: € 2.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

L'immobile necessita di certificazione energetica di cui al D.lgs. n. 192/05 coordinato con le modifiche introdotte dal D.lgs. n. 311/06 e dalla L.R. n. 22/07 e relativi regolamenti regionali di attuazione.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto nel quale i beni si trovano, salvo migliori descrizioni e più esatti confini, come da relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio.

Valore di perizia: € 118.000,00.

La vendita avverrà con le seguenti modalità:

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

il giorno **6 MARZO 2025, alle ore 10,30**, si procederà all'esame delle offerte in busta chiusa presentate nei modi e nei termini di legge e, nel caso vi fossero più offerte valide, all'eventuale gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta (art. 572 c.p.c.).

Immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni circolari depositati unitamente all'offerta, a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari.

Prezzo base: € 118.000,00.

Offerta minima presentabile, ex artt. 571, comma 2 e 572 comma 3, c.p.c., **non inferiore ad € 88.500,00.**

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. fissato nella misura non inferiore ad € 2.360,00 (pari al 2% del prezzo base).

Codice IBAN in caso di offerta telematica: **IT17J0623010705000041759690** – Conto intestato a **“TRIBUNALE SP RGE 58 2024 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV FARNESI”** aperto presso **Credit Agricole Italia S.p.A.**

* * *

Modalità 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 antecedente la vendita fissata.**

Per la presentazione dell'offerta telematica si veda il paragrafo *“modalità di presentazione dell'offerta telematica”*.

L'offerta in forma tradizionale dovrà essere depositata in busta chiusa, sulla quale non deve essere annotato alcun dato a cura dell'offerente, presso lo studio del professionista delegato in La Spezia, via Niccolò Tommaseo, 28, previo appuntamento telefonico ai seguenti contatti 0187 770350 – 392 6573369.

L'offerta, sulla quale deve essere apposta una marca da bollo da € 16,00, deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari riportate in calce;
- il prezzo offerto, che 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, a pena di inefficacia, possono essere presentate offerte non inferiori a € 88.500,00**);
- breve descrizione e dati censuari del lotto per cui si propone l'offerta (dati catastali e indirizzo);
- indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il termine non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni. E' possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili, fino ad un in un termine massimo di 12 (dodici) mesi e fino ad un massimo di 12 (dodici) rate mensili;
- indicazione del regime fiscale da applicare alla liquidazione dell'imposta di registro (agevolazione prima casa e/o applicazione del c.d. 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 RGE 58/2024 CAUZ. - SALDO PR. AVV. FARNESI”, 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 intestato a**

“TRIBUNALE SP RGE 58 2024 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV FARNESI”
(aperto presso Credit Agricole Italia S.p.A.) il cui codice IBAN è il seguente:
IT17J0623010705000041759690.

- il bonifico dovrà contenere la descrizione: “*versamento cauzione R.G.E. n. 58/2024 Tribunale della Spezia*” e dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto. **L’importo dovrà risultare accreditato sul conto entro il termine indicato per la presentazione delle offerte a pena di inefficacia dell’offerta stessa (OVVERO ENTRO E NON OLTRE LE 12,30 DEL GIORNO ANTECEDENTE L’ASTA);**
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

* * *

Modalità di presentazione dell’offerta telematica

L’offerta deve essere redatta mediante 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 e 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 del 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 la 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 e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 884 780013 dalle ore 09,00 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 avere:

- supporto tecnico ed 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 intestato a **“TRIBUNALE SP RGE 58 2024 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV FARNESI”** (c/o Credit Agricole Italia S.p.A. – IBAN: IT17J0623010705000041759690) vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: “*versamento cauzione R.G.E. 58/2024 Tribunale della Spezia*”.

La copia della contabile di versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Al fine di garantirne la tempestività, 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 entro il termine di presentazione delle offerte (ovvero entro e non oltre le 12,30 del giorno antecedente l'asta) 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 nell'offerta, entro 48 ore dalla vendita.

Apertura buste

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, **avverrà il giorno 6 MARZO 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 buste

Il giorno 6 MARZO 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 ed agli offerenti presenti in aula.

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

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

in caso di unica offerta

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta come suindicato, 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, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorre una delle seguenti ipotesi: 1) che il delegato ritenga che vi sia una 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 c.p.c.

in caso di pluralità di offerte, si provvederà in ogni caso ad una gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

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 estimativa 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 e successive integrazioni.

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

L'offerta, sulla quale va apposta una 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 minorenni, 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, 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 caso 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 prezzo base dell’immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita (e all’aggiudicazione) ma verrà disposta l’assegnazione;
 - **nel caso in cui siano presentate più offerte valide ed efficaci, gli offerenti saranno invitati ad una gara in base all’offerta più alta;**
 - **in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell’art. 573 c.p.c. il rilancio minimo sarà fissato nella misura non inferiore al 2% del prezzo di vendita;**
 - immediatamente dopo l’eventuale gara, gli importi depositati a titolo di cauzione, saranno restituiti a coloro che non si siano resi aggiudicatari dell’immobile.

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 presentabile come sopra specificatamente indicata);
- se l’offerente non presta cauzione nella misura e 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 RGE 58/2024 CAUZ. – SALDO PR. AVV. FARNESI*” da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato.

L’aggiudicatario ha facoltà di provvedere al versamento del saldo prezzo mediante accensione di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria sull’immobile oggetto di vendita ed erogazione delle somme in favore della procedura esecutiva contestualmente all’emissione del decreto di trasferimento.

È altresì prevista la facoltà di richiedere al Giudice l’ammissione al versamento rateale del saldo prezzo e del fondo spese in rate mensili per un massimo di 12 (dodici) mesi, ai sensi dell’art. 569 c.p.c.

Qualora l’offerente intenda avvalersi di tale facoltà dovrà farne espressa istanza – valevole per il caso di eventuale aggiudicazione – già in sede di offerta.

Il G.E., in presenza di giustificati motivi, potrà autorizzare siffatta richiesta.

L’aggiudicatario ha altresì facoltà di presentare istanza ai sensi dell’art. 574 c.p.c. per essere autorizzato all’immissione nel possesso anticipata dell’immobile aggiudicato.

Le spese di trasferimento sono a carico dell’aggiudicatario, comprese le imposte di registro e/o l’IVA di legge, se dovuta. Il relativo importo sarà prelevato dal fondo spese, stabilito dal delegato, **in via provvisoria, in misura pari al 20% (urbano) o al 25% (terreno) del prezzo di aggiudicazione, salvo ulteriori conguagli e/o integrazioni resi necessari**, 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, non trasferibile, intestato a “TRIB SP RGE 58/2024 FONDO SPESE AVV. FARNESI”** da depositarsi 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 e, comunque, in ogni caso in cui il regime fiscale applicabile al trasferimento importi una variazione.

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.

Le somme residue del fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario dopo pagamento delle spese di trasferimento e delle spese dovute a titolo di imposte e/o di IVA di legge, se dovuta.

VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE

In caso di autorizzazione al pagamento rateale, 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, c.p.c. e la metà del relativo compenso, unitamente alle relative spese generali e alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, verrà posto a carico dell'aggiudicatario ex art. 179 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c. e art. 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.

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

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

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

Per visitare l'immobile è necessario accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata e contattare la scrivente Custode Giudiziario.

Si avverte espressamente che maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Custode Giudiziario e professionista Delegato alla Vendita: Avv. Linda Farnesi (con Studio in La Spezia, via Niccolò Tommaseo, 28, tel. 0187 770350 – Cell. 392 6573369 – email: linda.farnesi@gmail.com).

La Spezia, lì 10/01/2025

Avv. Linda Farnesi