

TRIBUNALE DELLA SPEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA MISTA

ai sensi degli articoli 490, 570, 576 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Adriano Paganini con studio in Via Biassa 22 La Spezia (tel. 0187 736448 - email: adriano.paganini@legcom.it) nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita giusto provvedimento del GE reso ai sensi dell'art. 591 bis cpc in data 16.4.2024

AVVISA

che nell'esecuzione in oggetto, il giorno 13.3.2025 dalle ore 10:30 alle ore 12:00, in Viale Italia n. 142 presso la Sala Aste, posta al piano terra del Palazzo di Giustizia della Spezia, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 D.M. 32/2015, tramite la piattaforma www.spazioaste.it del compendio immobiliare pignorato composto dai seguenti lotti:

Lotto 1, ore 10:30/11:15 - prezzo base d'asta € 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00) con un rilancio minimo in caso di gara di euro 1.600,00 e un'offerta minima ex art. 569 cpc terzo comma non inferiore ad € 59.625,00 (cinquantanovemilaseicentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

Lotto 2, ore 11:15/12:00 - prezzo base d'asta € 92.000,00 (novantaduemila/00) con un rilancio minimo in caso di gara di euro 1.800,00 e un'offerta minima ex art. 569 cpc terzo comma non inferiore ad € 69.000,00 (sessantanovemila/00) pari al 75% del prezzo base d'asta.

E segnatamente:

LOTTO 1

Piena e intera proprietà di appartamento ad uso residenziale della superficie commerciale lorda di 90 mq, in Via Riva d'Armi n. 5 nel centro storico del Comune di Brugnato (SP) - in catasto anche n. 7 (già Via del Popolo). L'appartamento è disposto su più livelli (terra tetto) ed è composto dai seguenti immobili, uniti di fatto.

Unità immobiliare distinta al CF al Fg. 5, mappale 200, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 154,94 euro, indirizzo catastale: Via Riva d'Armi n. 5, piano



T-1 - 2-3. Si sviluppa su tre livelli fuori terra ad uso residenziale (piano terra, primo e secondo) e un livello sottotetto (piano terzo), non abitabile.

Unità immobiliare distinta al CF al Fg. 5, mappale 25, sub 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 euro, indirizzo catastale: Via Riva d'Armi n. 7, piano T-2 - 3. Si sviluppa su un livello fuori terra ad uso residenziale (piano secondo) ed un livello sottotetto (piano terzo), non abitabile.

L'accesso all'appartamento avviene da Via Riva d'Armi, al piano terra a mezzo del locale disimpegno/ingresso, facente parte del suddetto sub 4. Gli altri locali posti ai vari livelli sono messi in comunicazione tra loro da un corpo scale interno che dal piano terra conduce al piano sottotetto.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento fa parte dell'antica originaria cortina edilizia medievale costituente l'anello circolare più esterno del centro storico di Brugnato dalla caratteristica forma a chiave. Il fabbricato originario è pertanto risalente ad epoca antichissima.

Nel periodo dal 2005 al 2009 gli immobili sono stati interessati da lavori di ristrutturazione che hanno riguardato sia le strutture interne che le coperture. Sono stati realizzati in particolare nuovi corpi scala interni e solai del sottotetto, con rifacimento/consolidamento di quelli preesistenti. Sono state apportate, inoltre, modifiche alle distribuzioni interne, alle tramezzature, alle strutture murarie, con apertura di nuovi varchi e chiusura di quelli già esistenti, con modifica/variazione della destinazione d'uso dei singoli locali. Infine, sono state realizzate modifiche prospettiche e relativi interventi di manutenzione con dotazione dei necessari impianti oltre ad altri interventi minori.

Le murature perimetrali delle porzioni di fabbricato ove è collocato l'appartamento sono costituite in prevalenza da strutture murarie in pietra, salvo quanto realizzato con i recenti interventi di ristrutturazione. La struttura di copertura portante è in travi in castagno a vista (apprezzabili nei locali sottotetto). L'intonaco esterno lato Via Riva d'Armi al civile è tinteggiato di colore rosa, con contorno finestre giallo chiaro e con basamento intonaco



tipo rustico tinteggiato di grigio. Le gronde e pluviali sono in rame. Il manto di copertura (tipo a capanna) in elementi marsigliesi.

L'appartamento è attualmente composto dai seguenti locali: ingresso/disimpegno al piano terra (con accesso da Via Riva d'Armi), locale cucina al piano primo, disimpegno, camera, bagno, locale armadi e piccolo disimpegno al piano secondo, ampio locale sottotetto non abitale al piano terzo (con porzioni non accessibili), corpo scale che dal piano terra conduce al sottotetto e che consente la distribuzione ai vari piani. Le altezze nette interne dei locali residenziali variano da ml. 2,90 circa (altezza media della camera posta al piano secondo) a ml. 2,17 circa.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

In merito all'appartamento costituito dagli immobili identificati al CF Fg. 5, mappale 200 sub 4 e mappale 25 sub 6 sono state rilevate le seguenti difformità/criticità edilizie rispetto allo stato autorizzato desumibile dai titoli in atti del Comune.

Al Piano Terra (mapp. 200 sub 4), diversa conformazione dei primi gradini delle scale che conducono al piano primo e diversa rappresentazione dello spessore delle murature perimetrali esterne. Contenute difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne del locale disimpegno, anche in relazione alle altezze nette interne e diversa dimensione della finestrella lato Via Riva d'Armi.

Al Piano Primo (mapp. 200 sub 4), diversa conformazione dei gradini delle scale che conducono al locale cucina, contenute difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne del locale cucina, anche in relazione alle altezze nette interne e presenze di alcune riseghe nelle murature interne.

Al Piano Secondo (mapp. 200 sub 4), diversa conformazione dei gradini delle scale che immettono nel disimpegno di maggiori dimensioni (sia in relazione a quella che arrivano dal piano primo che quelle che immettono nel piccolo disimpegno posto sempre al secondo piano). Contenute difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne del locale disimpegno di dimensioni maggiori, anche in relazione alle altezze nette interne.

Al Piano Secondo (mapp. 200 sub 4 e mapp. 25 sub 6), la tramezzatura che divide il grande disimpegno con il piccolo



disimpegno è più piccola (in luogo della porzione di parete mancante c'è una ringhiera).

Al Piano Secondo (mapp. 25 sub 6) sono state apportate modifiche alle tramezzature interne con diverso posizionamento della finestra locale armadi.

Inoltre, sono state rilevate, contenute difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne dei locali armadi camera, WC e piccolo disimpegno di distribuzione ai predetti locali, anche in relazione alle altezze nette interne, la presenza di alcune riseghe nelle murature interne e oltre che di finestrella alta nella parete divisoria interna fra bagno e camera.

Al Piano Sottotetto (mapp. 200 sub 4), la pianta del sottotetto non risulta rappresentata nei grafici di progetto autorizzato.

E' presente una finestra a tetto (tipo vasistas) non riportata nei grafici di progetto autorizzato.

Al Piano Sottotetto (mapp. 25 sub 6), la pianta del sottotetto non risulta rappresentata nei grafici di progetto autorizzato. E' presente una finestra a tetto (tipo vasistas) non riportata nei grafici di progetto autorizzato. Il locale sottotetto presenta altezze nette interne non abitabili.

Inoltre, più in generale sono state rilevate 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 planimetrica dei singoli locali ed allo sviluppo delle scale interne di collegamento fra i vari livelli in relazione alla conformazione/disposizione ed al numero dei gradini. Criticità sono visibili anche operando un confronto diretto fra le planimetrie catastali di U.I.U. in atti e le piante di progetto approvato (DIA n. 516/2009).

Con riferimento al progetto autorizzato, non risulta depositata comunicazione di fine lavori e di attestazione di conformità edilizia del progetto autorizzato: Non risulta depositata comunicazione di fine lavori delle opere strutturali relative al deposito del progetto strutturale (da inoltrarsi alla Provincia Servizio Zone Sismiche per il tramite dello Sportello Unico Edilizia Comunale).



Non risulta acquisita la certificazione di agibilità, ovvero 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.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE:

In merito all'appartamento costituito dagli immobili identificati al CF Fg. 5, mappale 200 sub 4 e mappale 25 sub 6 sono state rilevate le seguenti difformità/criticità catastali. Alcune contenute differenze nella conformazione dei gradini in alcuni punti delle scale che collegano i vani piani dell'appartamento oltre che contenute differenze di mero dettaglio nelle altezze nette interne.

Inoltre, al Piano Primo (mapp. 200 sub 4) è stata rilevata la diversa indicazione della destinazione d'uso nel locale posto al piano primo. La destinazione autorizzata sotto il profilo urbanistico è cucina (attuale uso). Nella planimetria catastale viene indicata la destinazione sala con posto cottura (K).

Al Piano Secondo (mapp. 200 sub 4 e mapp. 25 sub 6), la tramezzatura che divide il grande disimpegno con il piccolo disimpegno è più piccola (in luogo della porzione di parete mancante c'è una ringhiera).

Al Piano Secondo (mapp. 25 sub 6) è stata rilevata la presenza di finestrella alta nella parete divisoria interna fra Bagno e Camera.

Al Piano Sottotetto (mapp. 25 sub 6 e mapp. 200 sub 4), infine, sono state rilevate modifiche planimetriche di dettaglio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

estratto planimetria UIU Fg. 5, mappale 25 sub 6 (unito di fatto al mapp. 200 sub 4) LOTTO 1

estratto planimetria UIU Fg. 5, mappale 200 sub 4 (unito di fatto al mapp. 25 sub 6) LOTTO 1

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica.

Sono state rilevate le seguenti difformità.

Carenza Certificazioni dei seguenti impianti: impianto elettrico; impianto idro-termico-sanitario; impianto riscaldamento; collaudo/certificazione calderina. Assenza dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

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

LOTTO 2

Piena e intera proprietà di appartamento ad uso residenziale della superficie commerciale lorda di 101,63, in Via Riva d'Armi n. 7 nel centro storico del Comune di Brugnato (SP) - in catasto anche n. 5. L'appartamento è disposto su più livelli (terra tetto) ed è composto dai seguenti immobili, uniti di fatto.

Unità Immobiliare distinta al CF Fg. 5, mappale 200, sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 euro, indirizzo catastale: Via Riva d'Armi n. 5, piano T-1 - 2-3. Si sviluppa su tre livelli fuori terra ad uso residenziale (piano terra, primo e secondo) e un livello sottotetto (piano terzo), non abitabile.

Unità Immobiliare distinta al CF Fg. 5, mappale 25, sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 euro, indirizzo catastale: Via Riva d'Armi n. 7, piano T-2 - 3. Si sviluppa su tre livelli fuori terra ad uso residenziale (piano terra, primo e secondo) e un livello sottotetto, non abitabile.

L'accesso principale all'appartamento avviene da Via Circonvallazione Nord, al piano primo a mezzo di un terrazzo recintato dotato di cancelletto che immette nel locale soggiorno facente parte della suddetta particella sub 5.

Un altro accesso avviene da Via Riva d'Armi, a mezzo del locale deposito posto al piano terra, facente parte della suddetta particella sub 7.



Gli altri locali posti ai vari livelli sono messi in comunicazione tra loro da un corpo scale interno che dal piano terra conduce al piano sottotetto.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento fa parte dell'antica originaria cortina edilizia medievale costituente l'anello circolare più esterno del centro storico di Brugnato dalla caratteristica forma a chiave. Il fabbricato originario è pertanto risalente ad epoca antichissima.

Nel periodo dal 2005 al 2009 gli immobili sono stati interessati da lavori di ristrutturazione che hanno riguardato anche le strutture interne e le coperture. Sono stati realizzati in particolare nuovi corpi scala interni e solai del sottotetto, con rifacimento/consolidamento di quelli preesistenti. Sono state apportate, inoltre, modifiche alle distribuzioni interne, alle tramezzature, alle strutture murarie, con apertura di nuovi varchi e chiusura di quelli già esistenti, con modifica/variazione della destinazione d'uso dei singoli locali. Infine, sono state realizzate modifiche prospettiche, allungamento del terrazzo esistente lato Via Circonvallazione Nord, nonché interventi di manutenzioni dei prospetti, con dotazione dei relativi impianti oltre ad altri interventi minori.

Le murature perimetrali delle porzioni di fabbricato ove è collocato l'appartamento sono costituite in prevalenza da strutture murarie in pietra, salvo quanto realizzato con i recenti interventi di ristrutturazione. La struttura di copertura portante è in travi in castagno a vista (apprezzabili nei locali sottotetto). L'intonaco esterno lato via Riva d'Armi e via Circonvallazione Nord al civile è tinteggiato di colore rosa, con contorno finestre giallo chiaro e con basamento intonaco tipo rustico tinteggiato di grigio. Le gronde e pluviali sono in rame. Il manto di copertura (tipo a capanna) in elementi marsigliesi.

L'appartamento è attualmente composto dai seguenti locali: deposito (con ingresso da Via Riva d'Armi) e due cantine al piano terra; locale soggiorno al piano primo (con accesso su Via Circonvallazione Nord tramite corte terrazzata annessa); cucina (dotata di terrazzo a sbalzo), camera, bagno, locale armadi e piccolo disimpegno al piano secondo; ampio locale sottotetto non abitale al piano terzo (con porzioni non accessibili); corpo scale che dal piano terra conduce al sottotetto e che consente la distribuzione ai vari piani. Le



altezze nette interne dei locali residenziali variano da ml. 2,98 circa (altezza media della camera posta al piano secondo) a ml. 2,33 circa.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

In merito all'appartamento costituito dagli immobili identificati al CF al Fg. 5, mappale 200 sub 5 e mappale 25 sub 7 sono state rilevate le seguenti difformità/criticità edilizie rispetto allo stato autorizzato desumibile dai titoli in atti del Comune.

Al Piano Terra (mapp. 25 sub 7), diversa conformazione planimetrica dei locali deposito e cantina posti al piano terra e contenute discrasie nella rappresentazione dello spessore delle murature perimetrali esterne. Difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne dei locali deposito e cantina, anche in relazione alle altezze nette interne. Presenze di alcune riseghe nelle murature interne e di corpo scaldante a parete (termosifone) nel locale cantina. Contenuta traslazione della porta di comunicazione fra le due cantine (quella posta al sub 5 del mappale 25 e quella posta al sub 5 del mapp. 200).

Al Piano Terra (mapp. 200 sub 5), diversa conformazione planimetrica del locale cantina posto al piano terra e contenute discrasie nella rappresentazione dello spessore delle murature perimetrali esterne. Difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne del locale cantina, anche in relazione alle altezze nette interne. Presenze di alcune riseghe nelle murature interne e di di corpo scaldante a parete (termosifone) nel locale cantina.

Al Piano Primo (mapp. 200 sub 5), diversa conformazione dei gradini delle scale che dal piano terra conducono al locale soggiorno (punto di arrivo) e dei gradini delle scale che dal piano primo conducono al piano secondo (punto di partenza). Contenute difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne del locale soggiorno, anche in relazione alle altezze nette interne. Infine, presenze di alcune riseghe nelle murature interne:

Al Piano Secondo (mapp. 200 sub 5), diversa conformazione dei gradini delle scale che immettono nel disimpegno antistante il locale cucina. Contenute difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne del locale cucina, anche in relazione alle altezze nette interne.



Al Piano Secondo (mapp. 25 sub 7), sono state rilevate modifiche dello spessore della parete divisoria fra camera (mapp. 25 sub 7) e cucina (mapp. 200 sub 5) con presenze di riseghe. Contenute difformità sulle dimensioni delle luci/misure interne dei locali armadi, camera, bagno, anche in relazione alle altezze nette interne. Presenze di alcune riseghe nelle murature interne e di finestrella alta nella parete divisoria interna fra bagno e locale armadi.

Al Piano Sottotetto (mapp. 200 sub 5), la pianta non risulta rappresentata nei grafici di progetto autorizzato. Presenza di una

finestra a tetto (tipo vasistas) non riportata nei grafici di progetto autorizzato.

Al Piano Sottotetto (mapp. 25 sub 7) la pianta non risulta rappresentata nei grafici di progetto autorizzato. Nella proposta progettuale non viene rappresentato il terrazzo esterno lato Via Circonvallazione Nord, che consente altro accesso all'appartamento (tramite il soggiorno - localizzato nel mapp. 200 sub 5). Presenza di una finestra a tetto (tipo vasistas) non riportata nei grafici di progetto autorizzato. Il locale sottotetto presenta altezze nette interne non abitabili.

Inoltre, più in generale sono state rilevate 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 planimetrica dei singoli locali ed allo sviluppo delle scale interne di collegamento fra i vari livelli in relazione alla conformazione/disposizione ed al numero dei gradini. Tali criticità sono visibili anche operando un confronto diretto fra le planimetrie catastali di U.I.U. in atti e le piante di progetto approvato (DIA n. 516/2009). Inoltre, con riferimento al progetto autorizzato, non risulta depositata né la comunicazione di fine lavori e di attestazione di conformità edilizia né la comunicazione di fine lavori delle opere strutturali relative al deposito del progetto strutturale (da inoltrarsi alla Provincia Servizio Zone Sismiche per il tramite dello Sportello Unico Edilizia Comunale). Non risulta acquisita la certificazione di agibilità, ovvero 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.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.



CONFORMITÀ CATASTALE:

In merito all'appartamento costituito dagli immobili identificati al CF al Fg. 5, mappale 200 sub 5 e mappale 25 sub 7 sono state rilevate le seguenti difformità/criticità catastali.

Si rilevano alcune contenute differenze nella conformazione dei gradini in alcuni punti delle scale che collegano i vani piani dell'appartamento, oltre che contenute differenze di mero dettaglio nelle altezze nette interne, e nella presenza di alcune riseghe lungo le murature.

Inoltre, al Piano Terra (mapp. 25 sub 7) è stata rilevata la diversa indicazione della destinazione d'uso del locale posto al piano terra. Il locale autorizzato come deposito e attualmente destinato a deposito, viene indicato come ingresso.

Al Piano Primo (mapp. 200 sub 5), diversa indicazione della destinazione d'uso del locale posto al piano secondo. Il locale autorizzato urbanisticamente come soggiorno e attualmente destinato a soggiorno, viene indicato nella planimetria catastale come cucina. Non risulta indicata la finestrella lato corte terrazzata. La porta di accesso alla corte terrazzata esterna risulta traslata (viene indicata centralmente mentre risulta posizionata a lato).

E' stata rilevata la diversa disposizione dei gradini scale e la rappresentazione di una parete divisoria fra scale e locale non esistente.

Al Piano Secondo (mapp. 200 sub 5), diversa indicazione della destinazione d'uso del locale posto al piano secondo. Il locale autorizzato come cucina e attualmente destinato a cucina, viene indicato genericamente come stanza. Diversa disposizione dei gradini delle scale.

Al Piano Secondo (mapp. 25 sub 7), presenza di finestrella alta nella parete divisoria interna fra bagno e locale armadi. Presenza di riseghe/rientranze nel muro divisorio fra camera e stanza (attualmente destinata a cucina - sita nel mappale 200 sub 5).

Al piano sottotetto (mapp. 200 sub 5), non risulta indicata la finestra a tetto.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica.

Sono state rilevate le seguenti difformità.

Carenza Certificazioni dei seguenti impianti: impianto elettrico; impianto idro-termico-sanitario; impianto riscaldamento; collaudo/certificazione calderina -assenza dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte d'acquisto per partecipare alla vendita potranno essere presentate sia con modalità cartacea che con modalità telematica e in entrambi i casi il loro deposito dovrà perfezionarsi, a pena di inammissibilità, entro e non oltre le ore 12:30 del giorno antecedente alla vendita (qualora la data per la presentazione delle offerte cadesse in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno immediatamente precedente).

Offerta con modalità cartacea

Per partecipare alla vendita l'interessato potrà depositare nei termini suddetti, a pena d'inammissibilità, presso lo studio del professionista delegato un'offerta irrevocabile d'acquisto (affrancata con marca da 16,00 euro), in busta chiusa, all'esterno della quale il presentatore, che potrà essere persona anche diversa dall'offerente, non dovrà segnare alcun dato. Sarà, infatti, cura del professionista delegato alla vendita annotare sulla busta le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. cpc.

All'interno della busta la dichiarazione di offerta d'acquisto sottoscritta dall'offerente con firma leggibile dovrà contenere le seguenti indicazioni:

-prezzo offerto che dovrà essere pari o superiore ad euro 59.625,00 per il lotto 1 e pari o superiore ad euro 69.000,00



per il lotto 2, corrispondenti al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato;

- numero della procedura esecutiva, indicazione del lotto con i relativi dati catastali identificativi del bene che s'intenda acquistare;

- termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese per gli oneri conseguenti alla vendita che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato) dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni nell'offerta dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Qualora l'offerente fosse minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori e allegato il provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare. Se, invece, l'offerta provenisse da una persona giuridica, società o ente, dovrà essere allegato il certificato di vigenza della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società, il legale rappresentante e, se l'offerente fosse persona diversa da quest'ultima, il provvedimento che gli conferisce i poteri all'uopo necessari. Infine, nel caso in cui l'offerente fosse un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 16 del R.D. n. 262/42 nonché le disposizioni di cui al D. Lgs 286/1998 e D.P.R. 394/1999 e successive modificazioni e/o integrazioni. Nel caso il cittadino straniero non appartenesse a uno stato membro della comunità europea sarà necessario indicare nell'offerta gli estremi del permesso di soggiorno e allegare la fotocopia di quest'ultimo in corso di validità;

- espressa attestazione di aver preso visione della perizia estimativa del bene che s'intenda acquistare nonché del relativo avviso di vendita;

- recapito telefonico dell'offerente -o di tutti gli offerenti nel caso in cui l'offerta provenga da più soggetti- i quali dovranno necessariamente sottoscrivere l'offerta d'acquisto. Non sarà, infatti, possibile intestare l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivano l'offerta, i quali dovranno necessariamente presentarsi personalmente il giorno fissato per la vendita e sottoscrivere, in caso di aggiudicazione, il relativo verbale, fatto salvo il caso in cui l'offerente deleghi un



avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 cpc, per persona da nominare;

- regime fiscale cui l'aggiudicatario intenda avvalersi ai fini del pagamento dell'imposta di registro (agevolazione prima casa e/o prezzo valore e/o reverse charge);

- copia fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del suo codice fiscale.

Cauzione per l'offerta cartacea

L'offerente dovrà allegare all'offerta d'acquisto un assegno circolare NT a titolo di cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto intestato a "Esecuzione immobiliare n. 78/2023 Tribunale della Spezia - Cauzione (con la precisazione del lotto di riferimento) -avv. A. Paganini".

All'esito della vendita, agli offerenti non aggiudicatari verranno restituiti gli assegni allegati alle loro offerte mentre verrà trattenuto quello dall'aggiudicatario del lotto.

All'irregolarità dell'offerta conseguirà la sua inefficacia che ne comporterà l'esclusione.

Offerta con modalità telematica

In questo caso per partecipare alla vendita l'interessato dovrà depositare la propria offerta irrevocabile d'acquisto, a pena d'inammissibilità nei termini summenzionati, compilandola mediante il modulo web ministeriale "OFFERTA TELEMATICA" raggiungibile cliccando sul pulsante "INVIA OFFERTA" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati, le precisazioni ed i documenti richiesti (che sono gli stessi previsti per l'offerta cartacea) il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere trasmessa mediante un'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" a un indirizzo dedicato del Ministero di Giustizia. La trasmissione con tali modalità sostituisce la firma digitale dell'offerta sempre che il gestore di PEC attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 co. 2, 3 del D.M 32 del 26 febbraio 2015.



In alternativa l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, anche priva dei precedenti requisiti.

In ogni caso sul web è disponibile il "manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Non saranno accettate offerte pervenute dopo il termine fissato per la loro presentazione. La presentazione tardiva verrà infatti considerata al pari della mancata presentazione.

L'offerta telematica così come la relativa documentazione allegata una volta trasmesse non saranno più modificabili o cancellabili e rimarranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Assistenza per l'offerta cartacea

Per ricevere assistenza e supporto nella predisposizione dell'offerta cartacea nonché informazioni e chiarimenti per il suo deposito oltre che sulle modalità di partecipazione e svolgimento della vendita telematica l'interessato potrà contattare il sottoscritto avv. Adriano Paganini n.q. di delegato alla vendita ex art. 591 bis cpc.

Assistenza per l'offerta telematica

Per ricevere assistenza e supporto nella predisposizione ed invio dell'offerta telematica nonché per ricevere informazioni sulle modalità di partecipazione e svolgimento della vendita telematica e sull'utilizzo del portale Spazioaste, l'interessato potrà:

- inviare una email all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net ovvero contattare il call-center al numero 884 780013 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi oppure accedere allo sportello informativo attivo presso il Tribunale della Spezia al piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, presso il quale è possibile avere sia supporto tecnico e informativo nella



compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica sia informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

Cauzione per l'offerta telematica

L'offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, dovrà dimostrare di aver effettuato il versamento della cauzione dell'importo del 10% del prezzo offerto per ciascun lotto che intenda acquistare.

In particolare, nel caso di specie, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

per il lotto 1 mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 41691285 della Credit Agricole Italia Spa (IBAN: IT96P0623010705000041691285) con la seguente causale: "versamento cauzione RGE n. 78/2023 Tribunale Spezia - lotto 1";

per il lotto 2 mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 41691689 della Credit Agricole Italia Spa (IBAN: IT84X0623010705000041691689) con la seguente causale: "versamento cauzione RGE n. 78/2023 Tribunale Spezia - lotto 2";

La copia della contabile di versamento dovrà necessariamente essere allegata all'offerta inviata telematicamente.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta nel caso in cui il bonifico provenga da un paese che fa parte dell'area euro. Nel caso in cui l'ordine di bonifico provenga da paesi extra europei, il versamento dovrà essere, invece, effettuato almeno dieci giorni prima dell'asta e la disposizione dovrà essere effettuata in moneta euro.

In versamento della cauzione, inoltre, dovrà tenere conto delle spese di bonifico e delle commissioni internazionali così da garantire che l'accredito in favore della procedura avvenga per l'esatto importo della cauzione.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato per la procedura esecutiva nell'avviso di vendita oppure l'accredito di un importo inferiore a quello previsto nel medesimo avviso (pari al 10% del prezzo offerto) determinerà inderogabilmente l'inefficacia dell'offerta così come



l'omessa o irregolare allegazione all'offerta della contabile del bonifico.

All'offerente che non si sia reso aggiudicatario del lotto per il quale ha presentato l'offerta verrà restituita, entro le 48 ore successive alla vendita, la cauzione al netto delle spese bancarie, mediante bonifico sul conto corrente indicato dall'offerente unitamente al relativo IBAN nell'offerta.

Esame delle offerte e vendita

La vendita si terrà all'esito dell'esame delle offerte presentate sia telematicamente che con modalità cartacea, con eventuale gara tra gli offerenti in caso di pluralità di offerte, sulla base di quella più alta ai sensi dell'art. 573 cpc.

In particolare, nell'ora del giorno fissata per la vendita presso la Sala Aste del Palazzo di Giustizia della Spezia le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte e quelle validamente presentate inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica al fine di consentire agli offerenti telematici la loro conoscenza mentre quelle presentate con modalità telematica verranno a loro volta esaminate e quelle regolari validate, dopo essere state acquisite attraverso la piattaforma del Gestore www.spazioaste.it.

A quel punto tutte le offerte ritenute regolari sia cartacee che telematiche saranno visibili contemporaneamente sia dagli offerenti con modalità cartacea, che dovranno necessariamente essere presenti personalmente nella Sala Aste, sia dagli offerenti telematici e dagli altri eventuali utenti abilitati, che risulteranno connessi, attraverso internet, alla piattaforma suddetta dalle loro postazioni remote, utilizzando le necessarie credenziali di accesso al portale.

In proposito occorre precisare che almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente con modalità telematica, indicato nella sua offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it con l'invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà, inoltre, trasmesso da Astalegale.net a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile che l'offerente



avrà indicato in sede di compilazione dell'offerta telematica.

I rilanci presentati sia dagli offerenti presenti personalmente in Sala Aste sia da quelli telematici risulteranno visualizzati sul portale e gli offerenti non telematici potranno partecipare alla gara che verrà visualizzata su un apposito schermo di cui è dotata la Sala Aste.

Inoltre, il portale Astelegale.net è dotato di un'apposita chat attraverso la quale tutti gli offerenti potranno rendere osservazioni che verranno riprodotte insieme ai rilanci degli offerenti nel verbale di vendita.

Ciascun offerente, sia esso presente in aula o partecipante da remoto, avrà a disposizione 3 (tre) minuti per effettuare i rilanci.

La decorrenza del termine risulta visualizzato sul portale www.spazioaste.it da un cronometro che scandisce il conto alla rovescia.

PRESCRIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

E' possibile presentare offerte d'acquisto di immobili da parte di due o più persone indicando la quota che ciascun soggetto intenda acquistare.

Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti le offerte dovranno essere presentate separatamente per ciascun lotto che s'intenda acquistare.

Nel caso di unica offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre concorrendo un'offerta valida ma inferiore al prezzo base d'asta e un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

Nel caso di pluralità di offerte che concorrano con un'istanza di assegnazione si procederà, invece, alla gara tra gli offerenti e il bene verrà aggiudicato ad uno di questi solo nel caso in cui, all'esito della gara, il prezzo offerto superi quello base d'asta. In caso contrario il bene verrà assegnato al creditore istante al prezzo base d'asta.

E' possibile richiedere che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente (entro un termine non superiore a dodici mesi) e in tale ipotesi l'aggiudicatario potrà



presentare istanza al GE ex art. 574 cpc per essere autorizzato all'immissione nel possesso dell'immobile aggiudicato a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile nonché di eventuali danni arrecati al medesimo.

L'avviso di vendita degli immobili staggiti verrà pubblicato sui siti internet www.astalegale.net - www.tribunaledellaspezia.net e gli stessi saranno meglio descritti (confini, dati catastali, sanatorie, detenzione, stato di conservazione, attuale destinazione etc. etc.) nella perizia estimativa ivi disponibile.

Solo a eventuale istanza del creditore procedente o di creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo l'estratto dell'avviso di vendita potrà essere pubblicato anche sui giornali La Nazione e Il Secolo XIV.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa.

Nella vendita forzata non opera la garanzia per vizi ex art. 2922 cc.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da tutte le formalità pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti, verranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva. Non verranno, invece, cancellate le trascrizioni di domande giudiziali, di assegnazione della casa coniugale e di locazioni ultranovennali.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode giudiziario provvederà alla liberazione dell'immobile ove questo fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura esecutiva.

L'offerta d'acquisto una volta presentata è irrevocabile e non potrà essere ritirata.



Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso a effettuare offerte per l'acquisto degli immobili in vendita.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo al netto della cauzione e il fondo spese entro il termine indicato nell'offerta e in ogni caso non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante consegna dei relativi titoli da depositarsi presso lo studio del professionista delegato alla vendita.

In particolare, dovranno essere depositati due assegni circolari uno per il saldo prezzo e l'altro per il fondo spese con l'indicazione dell'uno e dell'altro.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 585, terzo comma cpc e versare il saldo prezzo mediante mutuo ipotecario che dovrà perfezionarsi contestualmente alla sottoscrizione da parte del GE del decreto di trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o del fondo spese l'aggiudicazione verrà revocata dal GE e l'aggiudicatario perderà la cauzione ex art. 587 cpc.

Qualora il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente le rate dovranno essere corrisposte mensilmente con decorrenza della prima rata di trenta giorni dalla data di aggiudicazione sui suddetti conti correnti della Credit Agricole Carispezia Spa, i cui estremi verranno, in ogni caso, comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato alla vendita.

Contestualmente al versamento dell'ultima rata l'aggiudicatario dovrà versare in un'unica soluzione anche l'importo dovuto per il fondo spese.

In caso di mancato versamento anche di una sola rata e/o del fondo spese l'aggiudicazione verrà revocata dal GE e l'aggiudicatario perderà a titolo di multa oltre che la cauzione anche le rate già versate e nei suoi confronti verrà emessa dal GE ordinanza di liberazione dell'immobile nel caso in cui fosse stato immesso nel possesso.

Nel caso in cui un creditore procedesse in virtù di un mutuo fondiario il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 D.L. 1.9.1993 n. 385 TUB delle Leggi sul Credito Fondiario direttamente all'Istituto di Credito Fondiario mutuante per quella parte



del prezzo corrispondente al credito dell'istituto suddetto per capitale, interessi privilegiati e spese della procedura secondo i termini e le modalità indicati dal delegato alla vendita. L'eventuale restante parte del prezzo di acquisto dovrà, invece, essere versata negli stessi termini a mezzo assegno circolare NT intestato a "esecuzione immobiliare n.78/2023 Tribunale della Spezia - saldo prezzo (con la precisazione del lotto di riferimento) -avv. A. Paganini" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato.

Nel caso l'aggiudicatario usufruisse del pagamento rateale del saldo-prezzo il versamento al creditore fondiario verrà effettuato dal delegato alla vendita al momento del raggiungimento dell'importo riconosciuto ex art. 41 TUB.

Si precisa che a pena di decadenza del beneficio previsto dall'art. 41 TUB i conteggi riferiti al capitale, agli interessi privilegiati e alle spese di procedura dovranno essere depositati il giorno della vendita.

Le spese di trasferimento ivi comprese quelle di trascrizione e voltura, l'imposta di registro e/o l'IVA di legge se dovuta sono a carico dell'aggiudicatario. Il relativo importo verrà stabilito in via provvisoria e salvo conguaglio dal professionista delegato alla vendita dopo l'aggiudicazione in misura pari al 20% in caso di beni censiti al CF e in misura pari al 25% in caso di beni censiti al CT del prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato nei termini e con le modalità sopra indicate per il versamento del saldo prezzo mediante separato assegno circolare NT intestato a "esecuzione immobiliare n. 78/2023 Tribunale della Spezia - fondo spese (con la precisazione del lotto di riferimento) - avv. A. Paganini".

Specifiche comunicazioni al riguardo verranno effettuate all'aggiudicatario dal professionista delegato alla vendita.

A seconda del regime fiscale cui l'aggiudicatario intenda avvalersi e qualora quest'ultimo ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta di acquisto o con dichiarazione resa a verbale il giorno della vendita le suddette percentuali potranno essere ridotte.

Il professionista delegato alla vendita provvederà agli adempimenti successivi all'aggiudicazione ovvero alla predisposizione del decreto di trasferimento e agli adempimenti ex art. 591 bis cpc comma 2 n. 11 cpc. Il relativo compenso verrà posto a carico dell'aggiudicatario ex art.



179 bis, ult. co. disp. att. cpc nella misura del 50% ai sensi dell'art. 7 D.M. 15.10.2015 n. 277.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. cpc debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al GE saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis cpc presso il suo studio ad eccezione dell'esame delle offerte nonché della vendita che avranno luogo presso la Sala Aste del Tribunale della Spezia - Palazzo di Giustizia in Viale Italia 142 piano terra Sala Aste.

Per qualsiasi ulteriore informazione e per visionare il compendio immobiliare posto in vendita si potrà contattare il professionista delegato alla vendita nella sua ulteriore qualità di custode giudiziario.

La Spezia, li 11.11.2024

Avv. Adriano Paganini



