

Avv. Serena Corbani
Via G. Bosco,10 - 19126 La Spezia
E-MAIL: serecorba@libero.it
PEC: serena.corbani@avv.sp.legalmail.it
Tel. 0187 520167

TRIBUNALE CIVILE DELLA SPEZIA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

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

OGGETTO: Espropriazione immobiliare n. 76/2023 R.G.E.

La sottoscritta Avv. Serena Corbani, con studio in La Spezia, via G. Bosco nr. 10 – tel. e fax 0187 520167 - e-mail: serecorba@libero.it - indirizzo PEC: serena.corbani@avv.sp.legalmail.it - nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusto provvedimento di delega in data 17.12.2024 del Giudice dell'Esecuzione dell'Intestato Tribunale – dott. Gabriele Giovanni Gaggioli,

AVVISA

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

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno edificabile con entrostante baracca fatiscente a Castelnuovo Magra, in Via Canaletto n.1 – località Moliciara, della superficie catastale complessiva di mq 860.

Identificazione catastale:

foglio 11 particella 1391 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza mq 26, superficie catastale totale mq 28, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Canaletto snc - Piano T;

foglio 11 particella 1390 (catasto terreni) qualità seminativo irriguo arborato di classe 2 della superficie di mq 832 – Reddito Dominicale 9,11 Euro – Reddito Agrario 6,02 Euro.

Coerenze: a Ovest terreno particella 294 (il confine non è materializzato e l'area viene utilizzata in continuità come evidenza la foto qui sopra); a Nord particella 979 costituente viabilità privata del condominio fabbricato particella 471; a Est la via Canaletto; a Sud la S.S. n.1 Aurelia.

L'appezzamento di terreno è accessibile dalla via Canaletto per mezzo di cancello carrabile e al momento viene utilizzato senza titolo come deposito di macchine incidentate.

L'entrostante baracca in legno è fatiscente.

Stato di possesso: l'area risulta utilizzata quale piazzale per deposito/commercio autovetture e mezzi vari incidentati non autorizzato, occupato senza titolo dal Sig. *** dato oscurato *** o da Società a questi collegate (*** dato oscurato ***).

Sono in atto indagini di P.G. da parte del Corpo di Polizia Locale con informativa trasmessa alla Procura della Repubblica della Spezia ed è stato avviato il procedimento amministrativo

<<finalizzato alla verifica della natura abusiva del centro di raccolta di veicoli usati e conseguente adozione dei provvedimenti conseguenti>> così come riporta l'atto prot.4266 notificato il 15/04/2023.

Ai fini della procedura da considerarsi libero.

Altre limitazioni d'uso: il terreno è marginalmente attraversato da linea elettrica o telefonica aerea con incidenza obliqua alla via Canaletto. L'inizio dell'attraversamento è posto tra il montante destro del cancello carrabile e la baracca fatiscante in legno. Inoltre, lungo il confine con la via Canaletto si estende altra linea aerea con due pali posti all'interno della recinzione esistente. Attraverso il terreno staggito pare venga esercitato l'accesso al contiguo terreno particella 294 (non pignorato e di proprietà di terzi estranei alla procedura) che si estende senza soluzione di continuità (entrambi costituiscono il piazzale in cui sono accatastate autovetture incidentate). Si evidenzia però che il terreno particella 294 non è nella condizione di interclusione assoluta perché confina con la via Aurelia.-

Ai sensi del novellato art. 173 bis disp. att. c.p.c. - comma 8, lo scrivente ha verificato che – allo stato delle trascrizioni – il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto del debitore su detto bene è la piena proprietà per la quota di 1/1 e precedentemente da alcuno dei suddetti titoli.

Il presente lotto deriva dall'atto di aggiornamento di cui al Tipo Mappale n.65097 in atti dal 29/11/1999 (n. 2114.1/1999) che ha soppresso il maggior corpo particella 297 e costituito la particella 1390 (terreno) e la particella 1391 (deposito) fg.11 del Comune di Castelnuovo Magra.

Il terreno è stato trasformato in piazzale per deposito/commercio auto incidentate senza alcun titolo amministrativo e/o autorizzativo e chi vi svolge apparentemente l'attività non ha titolo.

L'attività viene svolta anche sul contiguo terreno particella 294, di proprietà di terzi estranei alla presente procedura.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 052 – P.E. n. M183- rilasciato il 30/11/2007 a *** dato oscurato *** e *** dato oscurato *** (cfr. allegato n. 4 a Consulenza Estimativa del Geom. Paolo Franconetti in data 08.11.2024), con oggetto la baracca in legno oggi in pessime condizioni.

- Pratica edilizia 4658 – istanza per ristrutturazione fabbricato accessorio presentata in data 16/02/2006 prot. n.921 – inevasa/archiviata .

Situazione urbanistica:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, ultimo aggiornamento adottato con deliberazione di C.C. n. 6 del 19/03/2024, e approvazione definitiva con deliberazione di C.C. n. 33 del 29/07/2024.

Vedasi più dettagliatamente tutto quanto riportato dal Geom. Paolo Franconetti al capitolo 7 della Consulenza Estimativa e relativi allegati.

Il terreno staggito, insieme alla particella 294 (di proprietà di terzi), fa parte di un'unità minima di intervento nella quale si può costruire un edificio di cui ai limiti dimensionali dell'allegato 3 di pagina 7 e con destinazioni consentite quali indicate a pag. 9 della predetta Consulenza Estimativa.

Con riferimento a quanto indicato nel capitolo 7, il terreno pignorato fa parte dell'unità minima di intervento n.76 da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato, insieme al contiguo terreno particella 294 di proprietà di terzi.

Il lotto interessato dall'unità minima di intervento, di complessivi mq 1620 è composto:
dalle particelle pignorate 1390 e 1391 per mq 860;
dalla particella 294 per mq 760.

Ai fini estimativi, fatte salve la necessaria progettazione ed eventuali richieste e/o prescrizioni comunali a valle dell'istruttoria, si deve considerare che le indicazioni del P.U.C. riportate al capitolo 7, sembrano non consentire la piena utilizzazione della Superficie Agibile (SA) prevista.

Infatti, a fronte di complessivi 500 mq di SA previsti, si devono rispettare:

- il limite di mq 250 di Superficie Coperta (SC), che comprende i muri perimetrali, i porticati ed altre Superfici Accessorie;
- il limite del numero dei piani (massimo due).

Attese le definizioni edilizie contenute nelle norme di piano riportate al capitolo 7, si deve dedurre che, al massimo si possano realizzare due piani di superficie lorda di mq 250, secondo le destinazioni già specificate.

Si ritiene altresì, sempre ai fini estimativi, di non prevedere – prudenzialmente – la realizzabilità di locali interrati, atteso che l'area ricade, secondo l'Autorità di Bacino del fiume Magra, in aree inondabili di fondovalle.-

La suscettività edificatoria del terreno pignorato risulta:

$$\text{mq } 500 : 1620 \times 860 = \text{mq } 265,43 \text{ di S.A.}$$

con le richiamate precisazioni di cui al capitolo 7.-

Il terreno particella 1390, pur censito al N.C.T. come terreno agricolo, viene utilizzato, si ripete, come deposito di macchine incidentate.

Si deve prevedere, per l'eventuale trafilatura di olio motore e/o acidi batterie da alcune auto incidentate, un'attività di idoneizzazione dell'area. Si stima che non vi sia inquinamento

profondo e che siano interessati in maniera superficiale piccole porzioni di terreno, fino a raggiungere una superficie complessiva di 300 mq circa. Considerata l'eventuale trafilatura di olio motore e/o acidi batterie da alcune auto incidentate, si stima che non vi sia inquinamento profondo e che siano interessati in maniera superficiale piccole porzioni di terreno, fino a raggiungere una superficie complessiva di 300 mq circa.

Ai soli fini estimativi e fatte salve ogni indagine più approfondita si considerano i seguenti costi:

per indagini e caratterizzazione dei campioni di terreno € 1.000,00 circa.

per idoneizzazione area compresi trasporti e smaltimenti € 9.000,00 circa.

Giudizi di conformità:

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

rientra nelle previsioni di cui all'art.46 co.5 D.P.R. 380/01.

non rientra nelle condizioni previste dall'art.40 co.6 Legge 47/85 in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24 novembre 2003, n. 326).-

Conformità edilizia:

Non vi sono agli atti comunali pratiche che giustifichino la trasformazione da terreno agricolo a "piazzale urbanizzato" ne' tanto meno a "piazzale autovetture ad uso espositivo" così come dichiarato nel contratto di locazione del contiguo terreno (unito senza soluzione di continuità).

Riscontrate difformità:

urbanizzazione dell'area mediante costruzione di piazzale in materiale arido compattato.

realizzazione di recinzione su strada munita di accesso carrabile.

Si ritengono le difformità sanabili dal punto di vista edilizio. L'attività (che però non incide su quanto qui di interesse) è stata dichiarata non regolare dall'ufficio comunale competente.-

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

Conformità catastale: riscontrata difformità. L'area risulta ancora censita al catasto terreni, nonostante abbia perduto i requisiti di ruralità.

L'aggiornamento potrà essere eseguito in esito alla pratica di regolarizzazione edilizia.

La trasformazione e l'attività che vi si svolge sono abusive.

Invece la planimetria catastale della baracca – vedasi allegato n. 2 alla Consulenza Estimativa – corrisponde allo stato dei luoghi (ancorché in stato fatiscente).

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

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

Spese di idoneizzazione € 10.000,00 circa.

Il tutto come meglio indicato in Consulenza Estimativa Giudiziaria dell'8.11.2024 a firma Geom. Paolo Franconetti.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stimato in perizia: € 60.000,00.

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

Prezzo base: € 60.000,00, pari al valore di perizia;

offerta minima ex art. 569 terzo comma cpc, non inferiore ad € 45.000,00;

rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: € 1.200,00.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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

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

L'offerta in forma tradizionale dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in La Spezia, Via G. Bosco n. 10 (previo appuntamento telefonico al seguente recapito: 0187520167) in busta chiusa sulla quale non dovrà essere annotato alcun dato a cura dell'offerente.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari riportate in calce;
- il prezzo offerto potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta; è possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base (nel caso specifico possono essere presentate offerte non inferiori ad € 45.000,00 a pena di inefficacia);
- breve descrizione e dati censuari del lotto per cui si propone l'offerta;
- indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il termine non potrà essere superiore a centoventi giorni. E' possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi;
- indicazione del regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro (agevolazione prima casa e/o prezzo valore e/o reverse charge);

All'offerta, all'interno della medesima busta, dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerta in forma tradizionale: assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: "Rg. es. 76/23 Trib. SP Del. Avv. S. Corbani", a titolo di cauzione;
- in caso di offerta in forma telematica: copia della contabile del versamento del bonifico che dovrà essere effettuato sul seguente conto corrente:
IBAN IT54N0623010705000041755044
Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione Rg. es. 76/23 Trib. SP" e dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto. L'importo dovrà risultare accreditato sul conto entro il termine indicato per la presentazione delle offerte a pena di inefficacia delle stesse;
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo assistenza@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02 80030021 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Presso il Tribunale della Spezia, piano 3°, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 è attivo uno sportello informativo presso il quale è possibile:

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua a mezzo bonifico bancario sul conto corrente il cui IBAN è: IT54N0623010705000041755044 .

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

Il versamento della cauzione andrà effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta per i paesi facenti parte dell'area euro; nel caso in cui l'ordine di bonifico provenga da paesi extra europei, il versamento dovrà essere effettuato almeno dieci giorni prima dell'asta e la disposizione dovrà essere in moneta euro. Per tale ultima ipotesi la somma dovrà essere comprensiva delle spese di bonifico e delle commissioni internazionali così da garantire l'accredito in favore della procedura dell'esatto importo versato a titolo di cauzione.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura determinerà inderogabilmente l'inefficacia dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto delle spese bancarie, verrà restituito all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dall'offerente stesso entro 48 ore dalla vendita.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura di tutte le buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà il giorno **10 Aprile 2025 alle ore 10,30** presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra – Viale Italia n. 142.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica mista tra gli offerenti che intendono partecipare secondo le modalità di seguito riportate.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno 10 Aprile 2025 alle ore 10,30 presso la SALA ASTE del Tribunale della Spezia – piano terra - saranno aperte le buste con le seguenti modalità:

- a) le buste presentate con modalità **tradizionale cartacea** saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del delegato onde consentirne la conoscenza anche agli utenti connessi telematicamente;
- b) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del Gestore www.spazioaste.it che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula.

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

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

IN CASO DI UNICA OFFERTA

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta come indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti ipotesi: 1) che il delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE, si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 572 cpc.

I rilanci e le osservazioni in chat di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale Astalegale.net e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita e saranno

riprodotti nel relativo verbale. Ciascun offerente, sia esso presente in aula o partecipante da remoto, avrà a disposizione 3 (tre) minuti per effettuare rilanci. Astalegale.net allestisce e visualizza sul portale www.spazioaste.it un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima, pubblicata su www.astalegale.net e www.tribunale.laspezia.it e disponibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

Si precisa che gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti di fabbricato che devono ritenersi comuni a norma di legge.

La descrizione dei beni risale al momento del deposito della relazione peritale compresi i giudizi di conformità.

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

L'offerta, sulla quale va apposta marca da € 16,00, dovrà contenere:

- 1) se il proponente è persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è 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;
- 3) nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 286/1998 e D.P.R. 394/1999 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- 4) nel caso di cittadino straniero non appartenente a stato membro della comunità europea è necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 5) in ogni caso l'offerta deve contenere espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;

inoltre

- l'offerta può essere presentata anche da un terzo;

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà necessariamente presentarsi il giorno fissato per la vendita, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita per "persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.;
- l'offerta, una volta presentata, non può essere oggetto di rinuncia;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita;
- è possibile partecipare alla vendita per "persona da nominare" con le modalità prescritte dall'art. 579 c.p.c.;
- è possibile presentare l'offerta di acquisto da parte di due o più soggetti indicando la rispettiva quota di proprietà;
- l'aggiudicatario potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 585, terzo comma, c.p.c. e versare il prezzo d'acquisto mediante l'accensione di mutuo con erogazione delle somme in favore della procedura contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento;
- è possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili in un termine massimo di 12 mesi ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
- l'aggiudicatario, previo deposito di istanza al Giudice dell'Esecuzione, potrà chiedere di essere autorizzato all'immissione nel possesso degli immobili venduti ai sensi dell'art. 574 c.p.c.;
- le somme residue, versate a titolo di fondo spese, saranno restituite all'aggiudicatario dopo il pagamento delle spese di trasferimento e delle imposte di registro e/o IVA di legge, se dovuta;
- nel caso in cui siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore degli immobili stabilito nel presente avviso di vendita, verrà disposta l'assegnazione;
- in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il rilancio minimo sarà pari ad euro 1.200,00.
- immediatamente dopo l'eventuale gara, gli assegni circolari depositati, a titolo di cauzione, unitamente all'offerta cartacea, saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c. l'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità ivi indicate.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta o, comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Rg. es. 76/23 Trib. SP Del. Avv. S. Corbani" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario comprese le imposte di registro e/o l'IVA di legge, se dovuta.

L'importo delle spese sarà stabilito, in via provvisoria, in misura pari al 20% (urbano) o al 25% (terreno) del prezzo di aggiudicazione e detto importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario stesso, nel termine previsto e con le modalità ivi indicate per il saldo prezzo, mediante separato assegno circolare presso lo studio del sottoscritto delegato.

Tale percentuale potrà essere suscettibile di variazione qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta e/o dichiarato nel verbale di aggiudicazione il regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento, nei termini sopraindicati, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato ratealmente nel termine indicato in offerta di acquisto da corrisponderci su apposito conto corrente che sarà all'uopo comunicato dal sottoscritto professionista.

Le rate dovranno essere corrisposte mensilmente con decorrenza della prima rata trenta giorni dopo la data di aggiudicazione con possibilità per l'aggiudicatario di versare le rate entro il termine ultimo di ulteriori dieci giorni dalla data di scadenza sopra indicata.

Contestualmente al versamento della rata finale, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto a titolo di fondo spese, quantificato con le modalità indicate nel paragrafo precedente, su apposito conto corrente comunicato a cura del delegato alla vendita o in alternativa a mezzo assegno circolare da depositare presso lo studio del suddetto professionista delegato.

In caso di mancato versamento di una sola rata e/o del fondo spese, l'aggiudicazione sarà revocata con decreto del Giudice dell'Esecuzione e l'aggiudicatario perderà, a titolo di multa, le rate già versate e la cauzione (art. 587 c.p.c.).

Nel caso in cui l'aggiudicatario fosse stato immesso nel possesso anticipato degli immobili venduti, il decreto di decadenza sarà titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile, da eseguirsi a cura del custode.

VERSAMENTO DIRETTO AL CREDITORE FONDIARIO DEL SALDO

PREZZO

Nel caso in cui il creditore procedesse in virtù di mutuo fondiario parte del prezzo dovrà essere versata ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/1993.

Il delegato, quindi, comunicherà quale parte del prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario indicando altresì le modalità per il versamento, e quale parte del prezzo dovrà essere versato a favore della procedura esecutiva nel termine indicato in offerta o, comunque, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario usufruisca del versamento rateale, ferme restando le modalità di versamento del fondo spese, il delegato provvederà a versare la quota parte del residuo prezzo come sopra determinata al creditore fondiario nel momento in cui le rate versate avranno raggiunto la concorrenza di detta quota.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

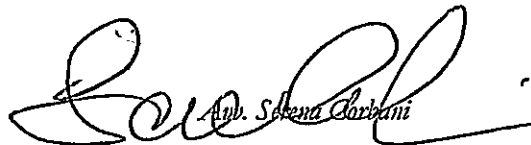
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere adempiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'esame delle offerte nonchè degli eventuali incanti (che avranno luogo presso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

Ai sensi dell'art. 2, lettera g) D.M. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono

essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando davanti al sottoscritto delegato.

Per visitare l'immobile accedere al Portale delle Vendite Pubbliche seguendo la procedura ivi indicata.

La Spezia, li 23.01.2025



Avv. Serena Corbelli