

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. 43/2023 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 05/12/2023 (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 **16 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** 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 TERRATETTO AD USO RESIDENZIALE sito a Riccò del Golfo (SP), via Maestra n. 33, frazione Valdipino, della superficie commerciale di 182 mq.

Si tratta nello specifico di una porzione di terratetto ad uso residenziale articolato su quattro livelli, di cui tre fuori terra e uno interrato, sito in una piccola frazione di una zona rurale, con traffico veicolare locale e dotazione di parcheggi sufficiente, a circa 2 km di distanza dall'abitato di Riccò del Golfo.

Al piano terra, esternamente, è presente un volto che conduce alle cantine e alle altre proprietà. Al piano rialzato è presente l'accesso all'abitazione, tramite un portale in pietra di pregevole fattura recante la data di posa risalente al 1826. Tutte le finestre hanno davanzali, stipiti e architravi in marmo bianco, evidentemente non coevi alla costruzione del fabbricato. Le finestre in legno sono oscurate da persiane alla genovese di colore verde.

L'abitazione si articola dunque su quattro livelli, di cui quello posto al piano stradale risulta parzialmente interrato. Allo stato attuale i quattro livelli sono collegati internamente da scale interne; originariamente, come si evince dalla planimetria catastale, il piano seminterrato aveva accesso solo dall'esterno, mentre gli altri tre piani erano collegati da scale interne. Il piano rialzato, cui si accede dalle scale esterne poste sulla Via Maestra, ospita la cucina, il soggiorno e un bagno con antistante disimpegno. L'altezza interna di questo piano è di 2,05 m, con solai in legno, successivamente rinforzati con profilati metallici a vista. Il disimpegno antistante il bagno presenta una finestra sul fronte est ed una, lato ovest, su un cavedio interno del fabbricato.

Frontalmente alla porta di accesso all'abitazione si sviluppa una scala rettilinea che conduce al piano superiore; al di sotto di questa rampa si sviluppa una scala ripida con finitura in pietra tipo arenaria che conduce al piano seminterrato. Il piano seminterrato è costituito da due ambienti, due dei quali collegati all'abitazione sovrastante tramite la scala sopra descritta. Il terzo ambiente, destinato a cantina, è raggiungibile soltanto dal volto esterno. I due locali collegati all'abitazione sono stati oggetto alcune variazioni non riportate nella planimetria catastale: oltre alla realizzazione della scala descritta è stato realizzato un bagno. Dal piano rialzato tramite una scala con struttura lignea si giugne al terzo livello dell'abitazione dove sono situate tre camere ed un disimpegno. Da quest'ultimo si diparte un'ulteriore scala che porta al quarto livello del fabbricato, dove è posta una un'ampia camera da letto che si affaccia sulla Via Maestra ed un piccolo locale all'interno del quale si trova un servizio igienico.

L'impianto termico dell'abitazione è costituito da una caldaia murale interna alimentata a metano da rete e termosifoni in alluminio.

Identificazione catastale: - L'unità immobiliare è catastalmente censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Riccò del Golfo (SP)** al **foglio 16, particella 545, sub. 2**, cat. A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita catastale 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Maestra n. 33.

Coerenze: il fabbricato di cui l'abitazione fa parte e le sue pertinenze confinano a nord con la Via Maestra, a sud con il mappale 546, a ovest con i mappali 544 e 789 e a est con il mappale 547 del foglio 16. Quest'ultimo confine è rappresentato da un affaccio su distacco fra fabbricati (mapp. 547). Sul fronte ovest l'edificio risulta quasi completamente in aderenza all'edificio residenziale contiguo (mapp. 544).

Stato di possesso: al momento del sopralluogo il compendio immobiliare oggetto di vendita è risultato libero. Si tratta di un'abitazione disabitata da alcuni anni.

Altre informazioni: si evidenzia che sull'unità immobiliare oggetto di vendita risulta trascritta una sentenza di fallimento che ha ad oggetto il solo diritto di nuda proprietà dell'immobile.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Pratiche edilizie: nessuna informazione aggiuntiva.

Situazione urbanistica: PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RES – Zona residenziale esistente satura. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 46 delle N.T.A.

Giudizi di conformità:

CONFORMITA' EDILIZIA: vedasi conformità urbanistica.

CONFORMITA' CATASTALE: CRITICITA': MEDIA. Vedasi conformità urbanistica. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche e diritti per pratiche DOCFA: € 1.000,00.

CONFORMITA' URBANISTICA: CRITICITA': MEDIA.

Dall'accesso effettuato presso il Comune di Ricco del Golfo di Spezia non si sono reperiti i titoli edilizi riguardanti in fabbricato. Si tratta di un fabbricato di impianto storico per il quale si è ricercata la presenza di titoli autorizzativi di ristrutturazione o manutenzione. Per la valutazione della conformità si fa riferimento pertanto alla planimetria catastale in atti datata 27/06/2008,

rispetto alla quale sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Realizzazione di foro nel solaio di calpestio del piano rialzato con costruzione di una scala interna di collegamento con il piano seminterrato. 2. Realizzazione di un servizio igienico mediante costruzione di tramezzature interne al piano seminterrato.

Nella planimetria catastale si rilevano anche incongruenze per le altezze interne dei locali.

La realizzazione senza titolo delle opere sopraelencate fa sì che per la regolarizzazione della situazione urbanistica è necessaria la presentazione di: - Pratica SCIA in sanatoria; - Pratica di sanatoria sismica. Inoltre dovranno essere contestualmente realizzate alcune opere per adeguare lo stato attuale a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Riccò del Golfo, che all'art. 59, comma 2, prevede che *"(...) i locali destinati a cantina, magazzino, deposito, devono comunicare con i locali di abitazione tramite disimpegno filtro dotato di porte agli estremi, che può essere costituito dal vano scala stesso"*. In particolare al piano seminterrato i locali risultano già compartimentati con una tramezza dotata di porta ma dovrà essere realizzata al piano rialzato la chiusura del vano scala tramite costruzione di tramezza con porta. La presentazione della SCIA per opere eseguite in assenza di titolo, comporta la sanzione prevista dall'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001 in relazione all'aumento del valore valutato dall'Agenzia del Territorio. Tale valore potrà essere determinato con una precisione solo all'atto della presentazione della sanatoria. La sanzione secondo la norma varia da un minimo di € 516 ad un massimo di € 5.164,00. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: – pratiche di sanatoria urbanistica e sismica, realizzazione di opere di adeguamento e spese tecniche: € 15.000,00.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'.

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: € 93.200,00.

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 **16 APRILE 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: € 39.318,75.

Offerta minima presentabile, ex artt. 571, comma 2 e 572 comma 3, c.p.c., non inferiore ad € 29.489,06.

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. fissato nella misura non inferiore ad € 786,38 (pari al 2% del prezzo base).

Codice IBAN in caso di offerta telematica: **IT08X0623010705000041696743** – Conto intestato a **“TRIBUNALE SP RGE 43 2023 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 € 29.489,06**);
- 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 43/2023 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 43 2023 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV FARNESI”** (aperto presso **Credit Agricole Italia S.p.A.**) il cui codice IBAN è il seguente:

IT08X0623010705000041696743.

- il bonifico dovrà contenere la descrizione: “*versamento cauzione R.G.E. n. 43/2023 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 43 2023 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV FARNESI”** (c/o Credit Agricole Italia S.p.A. – IBAN: IT08X0623010705000041696743) vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: **“versamento cauzione R.G.E. 43/2023 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 16 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 buste

Il giorno 16 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 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 43/2023 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 43/2023 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 20/02/2025

Avv. Linda Farnesi