

Avv. Davide Giovannoni  
Via Giacomo Doria 3 - 19124 La Spezia  
347 4965554 – Fax 0187732206  
giovannonidavide@gmail.com

## TRIBUNALE DELLA SPEZIA

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

**Esecuzione immobiliare n. 194/2014 di r.g.**

L'Avv. **Davide Giovannoni** con studio alla Spezia, via Giacomo Doria 3 (mail: giovannonidavide@gmail.com – PEC: davide.giovannoni@avv.sp.legalmail.it – tel. 3474965554 ), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione di cui alle ordinanze del 18.07.2018, del 17.09.2019 e del 23.09.2024

### AVVISA

che il giorno **30 Aprile 2025, ad ore 9.00** presso il Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142 – presso la Sala Aste sita al piano terra – si procederà alla vendita del seguente bene immobile:

### LOTTO UNICO

A. **villa singola** a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di 216,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà . L'immobile è una casa indipendente disposta su due piani circondato da terreni di proprietà. Al piano terra seminterrato si trovano un ingresso con servizio igienico e la scala di accesso al piano primo, un ampio locale taverna e una cucina per una superficie commerciale complessiva di 118,00 mq e altezza interna di 2,58 ml. Tali locali urbanisticamente sono assentiti come cantine. Al piano primo si trovano un ampio soggiorno, un disimpegno, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio, per una superficie commerciale complessiva di 118,00 mq e altezza interna di 2,75 ml. Al piano terra di trova anche un locale con ingresso indipendente destinato a magazzino con superficie commerciale di 18,00 mq e altezza interna 2,45 ml. I terreni che circondano la casa, descritti rispettivamente al Corpo B e Corpo C di seguito indicati, sono identificati catastalmente al NCT di Bolano come mappali 859 e 1189 del foglio 10 e sono della medesima proprietà. Al fabbricato si arriva percorrendo una strada interpoderale che parte dalla viabilità comunale e serve una serie di fabbricati limitrofi, anche se non risulta trascritta, per quanto di fatto esistente, la servitù di passo carrabile e pedonale sui mappali 1175, 1177, 1173, 1174, 859, 1189, ecc, sui quali è stata realizzata la strada. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,58-3,80. Identificazione catastale: foglio 10 particella 828 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Località Tirolo snc, piano: T-1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

superficie Coerenze: Da nord in senso orario: part.lle 1189, 859. Superficie catastale totale 240 mq, escluse aree scoperte 240 mq. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

- B. terreno agricolo** a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di 1.070,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di terreno agricolo di superficie catastale complessiva pari a 1.070 mq. Il terreno è suddiviso catastalmente in due porzioni di diversa qualità: uliveto di classe 2 per 500,00 mq e seminativo arborato di classe 5 per 570,00 mq. Al terreno, in parte piantumato con piante di olivo, in parte pavimentato e recintato come corte del fabbricato residenziale, si accede mediante la strada interpoderale che dalla viabilità comunale serve i terreni e i fabbricati limitrofi, attraversando anche il mappale 859. Sul terreno sono stati realizzati una serie di manufatti e opere in assenza di titolo edilizio, solo in parte oggetto di sanatoria in essere. Identificazione catastale: foglio 10 particella 859 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto/2, superficie 500, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 0,77 €, derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 13474.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. SP0248816) Coerenze: NCT Comune di Bolano Foglio 10, Part.lle 1189, 868, 1179, 1174, 1173, Terreni censiti al NCT del Comune di Aulla, fabbricato al NCEU del Comune di Bolano Foglio 10 part. 828. foglio 10 particella 859 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Seminativo arborato/5, superficie 570, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 0,59 €, derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 13474.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. SP0248816) Coerenze: NCT Comune di Bolano Foglio 10, Part.lle 1189, 868, 1179, 1174, 1173, Terreni censiti al NCT del Comune di Aulla, fabbricato al NCEU del Comune di Bolano Foglio 10 part. 828. Il terreno presenta una forma allungata, un'orografia pendio lieve, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto .
- C. Terreno agricolo** a BOLANO Loc. Tirolo 58, frazione Tirolo, della superficie commerciale di 852,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di terreno di qualità catastale bosco ceduo, di classe 1 e superficie catastale di mq 852,00, al quale si accede con strada interpoderale di collegamento alla viabilità comunale. Parte del terreno è occupato dalla strada interpoderale a servizio dei fondi limitrofi. Su detto terreno insistono manufatti di natura provvisoria installati in assenza di titolo edilizio. Identificazione catastale: foglio 10 particella 1189 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo 1, superficie 852, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,35 €, derivante da Tipo mappale del 17/08/2006 n. 86654.1/2006 in atti dal 17/08/2006 (protocollo n. SP0086654) Coerenze: Da nord: mapp.li 868, 1179, 859, 828, 860, 862, 1164, 1163. Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pendio , sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi .

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: la planimetria catastale in atti non corrisponde né allo stato dei luoghi, né all'ultimo stato autorizzato, né a quanto rappresentato nei grafici allegati all'istanza di sanatoria. Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale: pratica docfa. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Questa situazione è riferita solamente a mapp. 828 .

Sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche : cambio d'uso da cantina a residenza dei locali al piano terra , difformità interne ed esterne al fabbricato mapp. 828 e nuove costruzioni in assenza di titolo sul terreno ai mapp.li 859 e 1189 ai sensi D.P.R. 380/01.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dello stato autorizzato. All'interno del fabbricato rimozione delle difformità (cucina e bagno a piano terra e variazioni distributive dei locali) e ripristino della cucina al piano 1°. Demolizione dei manufatti abusivi sui terreni e ripristino dello stato dei luoghi anche mediante eventuali reinterri. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Questa situazione è riferita solamente a mapp.li 828/859/1189

Il tutto come meglio riportato, nella planimetria dello stato dei luoghi e dalla documentazione fotografica allegati alla perizia in atti.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliore descrizione e più esatti confini, come da relazione tecnica in atti e salvo eventuale condono edilizio, se necessario;

Stato di possesso: occupato dall'esecutato ;

con le seguenti modalità

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

**Data della vendita 30 Aprile 2025 alle ore 09.00**

- **Valore di perizia: 150.000,00**
- **Prezzo base: € 84.375,00**
- **Offerta minima ex art. 569, terzo comma C.P.C., non inferiore ad € 63.300,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.P.C.: € 1.700,00**

**codice IBAN in caso di offerta telematica: IT41S0623010705000041241247**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione Es.imm. 194/2014 - Tribunale Spezia".

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte possono essere presentate **con modalità cartacea o con modalità telematica** e devono essere depositate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

**L'offerta con modalità cartacea** deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato alla Spezia, via Giacomo Doria 3 (previo appuntamento telefonico 3474965554), in busta chiusa sulla quale non deve essere annotato alcun dato.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle **ulteriori prescrizioni 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 a € 63.300,00 in relazione al lotto primo 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. È 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;
- assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: "Es. 194/2014 - Trib. Sp. - Del. Avv. Davide Giovannoni" a titolo di cauzione;
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

**L'offerta in forma telematica:** 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**.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

- dati personali e attestazioni indicate nelle **ulteriori prescrizioni 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 a € 63.300,00 in relazione al lotto primo 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. È 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;

- copia della contabile del versamento del bonifico
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione 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 specificato in calce alla descrizione di ciascun lotto.

Detto bonifico deve avere come causale “Versamento cauzione Es. 194/2014 -Tribunale della Spezia” e deve essere di importo 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.

**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.

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 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.

È consigliabile, pertanto, iniziare la procedura telematica dell'inserimento dell'offerta considerando i relativi tempi di completamento.

L'offerta telematica, non più modificabile né cancellabile una volta trasmessa, e la documentazione allegata rimarranno acquisite definitivamente nel portale e conservate in

modalità riservata.

### **Assistenza**

Per assistenza e supporto tecnico nella predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica nonché per ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spaziaste l'utente:

- può inviare una email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 884 780013 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, esclusi i giorni festivi;
- può accedere allo sportello informativo attivo presso il Tribunale della Spezia, nei locali siti al piano terzo, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, avverrà il giorno **30 Aprile 2025 ore 09.00 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 30 Aprile 2025 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 unitamente al loro contenuto 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](http://www.spazioaste.it) che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula.

Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovrà essere personalmente presente in aula.

Chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta dovrà partecipare alla vendita telematica, ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, [Astalegale.net](http://Astalegale.net) invierà le credenziali per l'accesso al portale **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e l'invito a connettersi direttamente all'indirizzo di posta elettronica certificata ed al recapito di telefonia mobile, indicati nell'offerta telematica.

Il delegato procede all'esame della regolarità delle offerte cartacee e telematiche ed alla procedura di vendita con le seguenti modalità:

### **IN CASO DI UNICA OFFERTA**

- se l'offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è di 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) il delegato ritiene di poter conseguire un maggior importo con una nuova vendita; 2) almeno uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

**IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE**, si procederà alla gara tra gli offerenti partendo dall'importo offerto più alto ai sensi dell'art. 572 C.P.C.

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

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

Astalegale.net allestisce e consente la visualizzazione del decorrere del termine fissato per la formulazione dei rilanci sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), tramite un sistema automatico.

#### **ULTERIORI CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima, pubblicata su [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.laspezia.it](http://www.tribunale.laspezia.it) e disponibile presso lo studio del professionista delegato.

L'immobile è venduto 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 da ritenersi comuni a norma di legge.

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

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

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

- 1) se 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 minorenne, 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 necessario allegare 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 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 valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, verrà disposta l'assegnazione;
- in caso di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 C.P.C. il rilancio minimo è indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto posto in vendita.
- Immediatamente dopo l'eventuale gara, gli importi depositati a titolo di cauzione, 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 fatta per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso



di vendita;

- se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE**

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere corrisposto entro il termine indicato in offerta o, comunque entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. 194/2014 -Trib. Sp. - Del. Avv. Davide Giovannoni" da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato oppure a mezzo bonifico sul conto corrente bancario il cui IBAN è indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto.

Saranno considerati validi soltanto i versamenti e le rimesse accreditati sul conto corrente entro la scadenza del termine.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario comprese le imposte di registro e/o l'IVA 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 oppure a mezzo bonifico su conto corrente il cui IBAN verrà comunicato, previa richiesta formulata con congruo anticipo dall'aggiudicatario.

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.

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

#### **VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE**

Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato -ratealmente- nel termine indicato nell'offerta sul conto corrente che sarà comunicato dal professionista delegato.

Le rate dovranno essere corrisposte a cadenza mensile, la prima entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione.

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 ed il relativo compenso verrà posto a carico dell'aggiudicatario ex art. 179 bis, ultimo comma, disp. att. C.P.C. nella misura del 50% ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227.

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 2, lettera g) D.M. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando davanti al sottoscritto delegato.

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

La Spezia, 3 Marzo 2024

Avv. Davide Giovannoni