

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. 28 / 2024 R.G.E.

La sottoscritta Avv. Linda FARNESI (FRN LND 86H70 E463E), con Studio in La Spezia, via Niccolò Tommaseo, 28, linda.farnesi@gmail.com, pec: avv.lindafarnesi@legalmail.it, tel. 0187 770350, nella qualità di professionista delegato alla vendita, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 591-bis, c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione concessa in data 01/07/2025 (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 **9 GIUGNO 2026, alle ore 10,30**, presso la Sala Aste del Tribunale della Spezia, Viale Italia n. 142, piano terra, si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili, **con modalità di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015:**

LOTTO UNICO

A: Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO CON CANTINA sito nel Comune della Spezia (SP), via Giacomo Puccini n. 28, della superficie commerciale di 122,50 mq. Trattasi di appartamento posto al primo piano di edificio di civile abitazione, composto da ingresso / corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio, due bagni e tre camere, oltre a due balconi (cucina e soggiorno) e con pertinenziale locale cantina posto al piano terra; l'appartamento ha altezza utile interna di circa m. 3,00 (variabile nei singoli locali da m. 2,98 a m. 3,02) mentre la cantina ha altezza utile interna di m. 2,52; l'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 134,10, di cui circa mq. 116 l'appartamento, circa mq. 8,50 i balconi e circa mq. 9,60 la cantina.

L'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale costituito da numerosi edifici con le relative aree pertinenziali, costruito dallo I.A.C.P. della Spezia (ora divenuto A.R.T.E. La Spezia) alla fine degli anni '60. La costruzione di tale complesso, denominato "Quartiere residenziale La Spezia – Località La Scorza", è stata suddivisa in singoli interventi relativi ai vari edifici che lo compongono, tra i quali quello in cui è ricompreso l'immobile pignorato ed identificato come "Fabbricato H" che è stato costruito in forza della Licenza Edilizia di cui al Permesso n. 320 (Progetto n. 2949) rilasciato in data 2/08/1967.

Si precisa che l'immobile comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ed in particolare sulla pertinenziale circostante ampia area scoperta (mappale 841), comune all'intero edificio (civici nn. 26,28,30 e 32) ed al limitrofo edificio mappale 819 (civici

nn. 34 e 36) e sul locale terraneo, non autonomamente censito, comune alle porzioni di edificio di cui ai civici nn. 26 e 28 della via Giacomo Puccini.

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

- **Catasto Fabbricati del Comune di La Spezia (SP) al foglio 14, particella 1625, sub. 8 (ex mappale 818, sub 8)**, Z.C. 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale 119 mq sup. escluse aree scoperte mq. 117), rendita catastale 885,72 euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini n. 28, piano 1.

Coerenze: - L'APPARTAMENTO confina ai lati con il vano scale condominiale, dal quale ha accesso, con l'appartamento di cui al sub. 7, con aria sulla corte pertinenziale all'edificio di cui al Mappale 841, con il piano terra (cantine) dell'attigua porzione di edificio di cui al civico n. 30 della Via Giacomo Puccini e nuovamente con aria sulla corte pertinenziale di cui al Mappale 841; sotto in parte con il porticato condominiale, in parte con la cantina pertinenziale all'appartamento stesso ed in parte con altre cantine di proprietà di terzi e con corridoio comune di accesso alle cantine stesse, sopra con l'appartamento di cui al sub. 10; - LA CANTINA confina ai lati con corridoio comune, da cui ha accesso, con altre cantine di proprietà di terzi, con il porticato condominiale e sul lato verso monte con la corte pertinenziale all'edificio di cui al Mappale 841; sotto con il suolo e sopra con l'appartamento di cui costituisce pertinenza.

Si precisa che nel suddetto atto l'immobile era stato identificato catastalmente con il Mappale 818 Subalterno 8, poi divenuto l'attuale Mappale 1625 Subalterno 8 a seguito della variazione catastale del 27/03/2013 n. SP0031841 per "bonifica identificativo catastale".

Si precisa altresì che nell'atto di provenienza relativo alla cessione da I.A.C.P. della Spezia in favore della moglie vedova dell'assegnatario dell'alloggio è stato espressamente indicato che nella vendita erano comprese:

- la proporzionale quota di comproprietà sull'area coperta dal complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto, censita al N.C.T. di La Spezia al foglio 14 mappale 818 (nдр: ora Mappale 1625);
- la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta residua dalla costruzione di detto complesso edilizio e comune ai fabbricati distinti con i numeri civici 26-28-30-32-34 e 36 di Via Puccini (nдр: Mappale 841);
- la proporzionale quota di comproprietà sul locale posto al piano terra, comune ai fabbricati distinti con i numeri civici 26 e 28 di Via Puccini; inoltre che "Il bene sopra descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ... l'alloggio non potrà essere destinato ad uso diverso da abitazione. La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza di detto stato materiale e giuridico e di accettare l'immobile come sopra individuato con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo, e condizioni in cui si trova, senza alcuna garanzia per vizi occulti, con tutti i suoi accessori, accessioni, pertinenze, usi, diritti e con la proporzionale comproprietà su quanto per legge, uso, destinazione è di proprietà comune ed indivisibile dei condomini. Per ogni conseguente effetto, il valore proporzionale dell'alloggio di cui al presente contratto,

ragguagliato a quello dell'intero edificio, risulta attualmente di n. 96,63 (novantasei virgola sessantatre) millesimi".

Stato di possesso: al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (5 + 2) opponibile alla procedura, con scadenza in data 20/05/2027.

ALTRE INFORMAZIONI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non conosciute.

Ulteriori avvertenze: L'immobile pignorato è ricompreso in ampio edificio costituito da vari corpi aventi autonomo accesso mediante il rispettivo atrio con il relativo vano scale, di cui ai civici n.ri 26 – 28 – 30 – 32 della Via Giacomo Puccini, edificio per il quale non risulta essere stato costituito un Condominio e/o un Supercondominio, cosicché la gestione delle spese condominiali, se e come esistenti, viene effettuata con riferimento a ciascun corpo, o meglio a ciascun atrio / vano scale, e direttamente dai condomini che lo compongono, essendo informalmente affidata ad uno di essi. Non si ha quindi conoscenza delle eventuali spese ordinarie e/o straordinarie inerenti le parti comuni dell'intero edificio o del singolo corpo, parti comuni che sono quelle stabilite dal Codice Civile ed in particolare il sedime, le strutture, le facciate e le coperture, oltre che il porticato al piano terra, che è ricompreso nel sedime dell'edificio, e gli atri di ingresso con i relativi vani scala (n° 4).

Per quanto riguarda il corpo in cui è ricompreso l'immobile pignorato, di cui al civico 28, si precisa:

- che il porticato di cui è dotato e da cui ha accesso è unito, senza soluzione di continuità, con quello del corpo di cui al civico n. 26, avente anch'esso accesso da tale porticato, essendo quindi comune ad entrambi tali corpi (civici n.ri 26 e 28);
- che il suo atrio, con il relativo vano scale, è comune agli appartamenti, con le relative cantine pertinenziali, che lo utilizzano, precisando che dall'atrio si dipartono due corridoi di accesso ai vari locali cantina e quindi anch'essi comuni a tali immobili;
- che sulla base della planimetria catastale dell'immobile pignorato, come per altro confermato dal relativo atto di cessione della proprietà del 1983, risulta la sussistenza di un ampio locale terraneo comune ai corpi di edificio distinti coi numeri civici 26 e 28, locale ricompreso nel sedime di entrambi tali corpi di edificio ed accessibile tramite i corridoi comuni che si dipartono dai rispettivi atri di ingresso; si precisa che dall'atrio del corpo di cui al civico n. 28, ove è ricompreso l'immobile pignorato, si diparte un corridoio comune ove è presente una porta di accesso al suddetto locale comune, ma che al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente tale porta risultava chiusa a chiave e che l'occupante dell'immobile pignorato non era in possesso di tale chiave, non essendo per altro a conoscenza della sussistenza di tale locale comune;
- che tale corpo di edificio è dotato di un volume sottotetto accessibile mediante botola posta a soffitto del vano scale comune, sottotetto che nel già sopra citato atto di cessione della proprietà

del 1983 non risulta essere stato menzionato tra le parti comuni dell'edificio o comunque tra le parti di proprietà, pro quota proporzionale, dell'immobile pignorato.

Occorre altresì rappresentare:

- che l'intero edificio di cui ai civici n.ri 26 – 28 – 30 – 32 della Via Giacomo Puccini, identificato catastalmente con il Mappale 1625 (ex Mappale 818) è stato costruito dallo I.A.C.P. della Spezia contestualmente ad altro limitrofo edificio, di cui ai civici n.ri 34 – 36 della stessa Via Giacomo Puccini, identificato catastalmente con il Mappale 819;
- che i due sopra detti edifici sono ubicati all'interno di un'ampia area scoperta identificata catastalmente con il Mappale 841, la quale risulta tutt'ora intestata al summenzionato I.A.C.P. della Spezia (ora divenuto A.R.T.E. La Spezia);
- che la suddetta area è di fatto pertinenziale ai due sopra detti edifici (Mappale 1625 e Mappale 819), in quanto occupata in parte dai percorsi di accesso agli edifici, in parte da altri percorsi / aree pavimentati e per la maggior parte da aree a verde;
- che in particolare l'immobile pignorato, con il già più volte citato atto di cessione della proprietà del 1983, è stato trasferito unitamente alla corrispondente quota proporzionale di comproprietà su tale area scoperta "residuata dalla costruzione di detto complesso edilizio e comune ai fabbricati distinti con i numeri civici 26-28-30-32-34 e 36 di Via Puccini".

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie:

L'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale, costituito da numerosi edifici con le relative aree pertinenziali, costruito dallo I.A.C.P. della Spezia alla fine degli anni '60. La costruzione di tale complesso, denominato "Quartiere residenziale La Spezia – Località La Scorza", è stata suddivisa in singoli interventi relativi ai vari edifici che lo compongono, tra i quali quello in cui è ricompreso l'immobile pignorato ed identificato come "Fabbricato H" che è stato costruito in forza della Licenza Edilizia di cui al Permesso n. 320 (Progetto n. 2949) rilasciato in data 2/08/1967. In merito al suddetto "Fabbricato H" non risultano essere state presentate successive varianti ed è stato rilasciato in data 28/07/1970 il relativo Permesso di Abitabilità n. 46 dal quale risulta: • che in data 4/12/1967 sono stati iniziati i lavori e che essi sono terminati in data 11/04/1969; • che la costruzione del fabbricato risultava conforme al Permesso n. 320 del 2/08/1967.

Situazione urbanistica:

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) di La Spezia l'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato ricade completamente in "Ambiti di conservazione in area urbanizzata a prevalente funzione residenziale – Tessuti pianificati di valore architettonico e/o documentario" di cui all'art. 13-A delle NCC del PUC. Tale edificio ricade altresì: • nello Organismo territoriale elementare 4 La Scorza – Fossitermi; • secondo il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) in zona TU – Tessuto Urbano; ed inoltre è sottoposto ai seguenti vincoli sovraordinati: • Perimetro Urbano - Centro; • Bacino idrografico del Canale Lagora; • Suscettività al dissesto bassa – Dissesto basso Pg1; • Classi di rischio incendi boschivi – livello

4; • Destinazione geologica – classe c0; • vincolo sismico in cui ricade l'intero territorio comunale.

Giudizi di conformità:

CONFORMITA' EDILIZIA:

Nell'edificio in cui è ricompreso l'immobile pignorato si riscontra, dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici progettuali del Permesso n. 320/1967 rilasciato per la sua costruzione, la presenza di varie difformità inerenti le parti comuni del corpo di cui al civico n. 28 e precisamente:

- spostamento della bucatiera esterna di accesso, al piano terra, dell'atrio / vano scale;
- diversa conformazione dell'atrio di ingresso al piano terra, con formazione di corridoi comuni per l'accesso alle cantine;
- mancata realizzazione delle rampe di scala di accesso al piano sottotetto e diversa conformazione della copertura a tetto con diminuzione della volumetria dell'edificio;
- diversa conformazione e finitura delle sistemazioni esterne dell'area pertinenziale, con riferimento alle aree pavimentate ed ai percorsi rappresentati nei grafici autorizzati. In merito alle suddette opere e tenuto conto:

- che trattasi di opere eseguite in concomitanza della costruzione dell'edificio, come per altro acclarato da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali che risalgono all'anno 1969, quindi in difformità del titolo edilizio rilasciato al riguardo;
- che la costruzione dell'edificio è iniziata in data successive al primo Settembre 1967, come acclarato dal permesso di abitabilità rilasciato dal Comune;
- che l'edificio è ubicato in zona non sottoposta ai vincoli del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m. e i., sia all'epoca della sua costruzione che all'attualità;
- che tali opere non costituiscono, ai sensi dell'art. 31 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i. (nel prosieguo indicato per praticità come DPR), interventi eseguiti in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato;
- che tali opere non costituiscono, ai sensi del combinato disposto dell'art. 32 del DPR e dell'art. 44 della L.R. n° 16/2008 e s.m. e i., variazioni essenziali del progetto approvato;
- che per tanto tali opere si configurano come parziali difformità dal titolo edilizio rilasciato per la costruzione dell'edificio;
- che in merito alla costruzione dell'edificio non risultano essere stati emessi dal Comune ordini di demolizione o di riduzione in pristino ed è stato rilasciato dal Comune il Permesso di Abitabilità n° 46 del 28/07/1970;
- che per altro le modifiche interne dell'atrio, con formazione di corridoi comuni di accesso alle cantine, e quelle inerenti l'accesso al sottotetto, mediante botola in luogo della scala prevista a progetto, si configurano comunque, ai sensi dell'art. 34-bis, commi 2 e 2-bis, del DPR, quali tolleranze esecutive e come tali, ai sensi del comma 3 del medesimo citato articolo del DPR, non costituiscono violazioni edilizie e devono essere dichiarate da tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'edificio di cui all'art. 9-bis del DPR e per il quale non rilevano le difformità presenti nelle singole unità immobiliari che lo compongono, ai sensi del comma 1-ter del medesimo art. 9-bis del DPR; si ritiene che tali opere rientrino, ai sensi dell'art. 34-ter comma 4 del DPR, tra le parziali difformità dal titolo edilizio autorizzativo che sono soggette, in deroga all'art. 34 del DPR, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR e come tali non costituiscono violazioni edilizie che devono essere regolarizzate, ad esclusione solamente della modifica prospettica determinata dallo spostamento e modifica della bucatiera esterna di accesso all'atrio

comune, opera questa che deve quindi essere regolarizzata mediante l'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del DPR. e quindi con il pagamento dell'oblazione di cui al comma 5, lettera b), del medesimo art. 36-bis del DPR. Per la regolarizzazione della suddetta modifica prospettica occorre quindi sostenere le competenze professionali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e le correlate spese vive, compresa la sopra citata oblazione ed i costi della valutazione del conseguente aumento di valore venale dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate necessaria per la sua determinazione, per un importo complessivo ed onnicomprensivo che si ritiene congruo quantificare, forfettariamente ed in via cautelativa vista l'aleatorietà dell'importo dell'oblazione, nella somma di € 5.000,00 e che, rapportata alla quota proporzionale che risulta avere l'immobile pignorato sulle parti comuni come indicata nell'atto di vendita del 1983 (vedi precedente punto 6.2 della presente), è quindi a carico dell'immobile pignorato per l'importo forfettario di circa € 500,00. Nell'immobile pignorato si riscontra invece la presenza delle seguenti difformità:

- dal raffronto tra la planimetria catastale, risalente al 1969 ed i grafici progettuali del titolo edilizio rilasciato per la costruzione dell'edificio, trattandosi quindi di opere realizzate in concomitanza della costruzione dell'edificio (1967–1969), si rileva: - la minor superficie accessoria dell'immobile costituita dai suoi balconi a seguito: o della mancata realizzazione del balcone previsto sul lato retrostante dell'edificio rispetto alla Via Puccini (lato verso monte); o del minimo allargamento laterale del balcone del soggiorno, allargamento non rappresentato nella planimetria catastale ma comunque riconducibile all'epoca di costruzione dell'edificio in quanto connesso con la mancata esecuzione, all'esterno del tamponamento del locale, di un pilastro strutturale; o della minima riduzione della profondità del balcone della cucina; - la trasformazione in finestra della porta finestra che era prevista progettualmente per l'accesso al balcone non realizzato; - il minimo ampliamento della superficie utile di uno dei locali camera posti sul lato verso monte dell'edificio, ampliamento determinato dalla costruzione del tamponamento esterno del locale sul filo esterno dei pilastri strutturali invece che sul loro filo interno, come era previsto progettualmente, ampliamento che risulta pari a circa mq. 1,50; - la minore altezza interna dei locali dell'appartamento (m. 2,98/3,02 in luogo dei previsti m. 3,05); - la diversa conformazione dell'ingresso/corridoio dell'appartamento, con creazione di un locale ripostiglio privo di finestrate e non previsto progettualmente; - nella cantina: la minore superficie calpestabile del locale; la maggiore, se pur di poco, altezza interna (m. 2,52 in luogo dei previsti m. 2,50); la realizzazione della porta interna di accesso al locale, in luogo di quella esterna prevista progettualmente; la modifica, con suo rimpicciolimento, della finestra del locale;
- dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale, quindi opere realizzate dopo la costruzione dell'edificio ed aventi caratteristiche tali da poter essere ricondotte ad epoca precedente al primo Gennaio 2005, se non addirittura precedente al 17 Marzo 1985, si rileva: - la eliminazione delle porte interne della cucina e del soggiorno, con creazione in loro luogo di ampie bucatore di accesso a tali locali, eseguite su tamponamenti interni non portanti e lasciate prive di infisso; - la realizzazione nel bagno di un basso muretto di delimitazione della vasca. In merito alle sopra indicate opere realizzate nell'immobile pignorato in concomitanza della costruzione

dell'edificio e tenuto conto: • che la originaria superficie utile dell'appartamento, calcolata ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di La Spezia, risulta essere inferiore, se pur di poco, a mq. 100 e che si possono quindi applicare le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis lettera d), del DPR, e pari alla percentuale del 5% delle misure previste nel titolo edilizio autorizzativo; • che la realizzazione di una maggiore superficie utile dell'appartamento (ampliamento camera) e la diversa altezza interna dei locali dell'appartamento e del locale cantina, risultano ricompresi nella sopra detta tolleranza costruttiva del 5% delle misure al riguardo indicate nel titolo edilizio autorizzativo, non costituendo quindi una violazione edilizia; • che le modifiche interne eseguite nell'appartamento (diversa conformazione del corridoio con creazione del ripostiglio) e nella cantina (realizzazione porta di accesso interna) oltre che la diminuzione della superficie accessoria dell'appartamento (balconi) e di quella calpestabile della cantina, rientrano tra le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, commi 2 e 2-bis, del DPR, atteso che l'immobile è ubicato in zona non sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e che tali opere non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile; si ritiene che tali opere non costituiscano violazioni edilizie che devono essere regolarizzate, ad esclusione solamente delle modifiche prospettiche determinate da una diversa realizzazione delle bucatore esterne dell'appartamento (trasformazione di porta finestra in finestra) e della cantina (mancata realizzazione della porta di accesso esterna e minori dimensioni della finestratura), opere queste che devono quindi essere regolarizzate mediante l'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del DPR. e quindi con il pagamento dell'oblazione di cui al comma 5, lettera b), del medesimo art. 36-bis del DPR. Per la regolarizzazione della suddetta modifica prospettica occorre quindi sostenere le competenze professionali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e le correlate spese vive, compresa la sopra citata oblazione ed i costi della valutazione del conseguente aumento di valore venale dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate necessaria per la sua determinazione, per un importo complessivo ed onnicomprensivo che si ritiene congruo quantificare, forfettariamente ed in via cautelativa vista l'aleatorietà dell'importo dell'oblazione, nella somma di € 3.500,00. In merito alle sopra indicate opere interne realizzate nell'appartamento pignorato dopo la costruzione dell'edificio ed in epoca che in via cautelativa si considera ricompresa tra il 17/03/1985 ed il 01/01/2005, si ritiene che esse possano e debbano essere regolarizzate mediante la comunicazione al Comune di cui all'art. 22, comma 3, della L.R. n° 16/2008 e s.m. e i. e quindi con il sostenimento delle relative competenze professionali, oltre accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e le correlate spese vive, compresa la sanzione di € 172,15 prevista dal summenzionato art. 22 comma 3, per un importo complessivo ed onnicomprensivo che si ritiene congruo quantificare nella somma di € 1.000,00. Visto tutto quanto sopra esposto, considerato e stimato i costi da sostenersi per la regolarizzazione dell'immobile pignorato, compresi quelli pro quota relativi alle parti comuni dell'edificio, risultano quindi pari a complessivi ed onnicomprensivi € 5.000,00. Vista la sussistenza nell'immobile pignorato, e nell'edificio in cui esso è ricompreso, delle sopra dette opere da regolarizzare sotto il profilo urbanistico / edilizio ed

in adempimento di quanto in proposito disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si deve altresì riferire quanto segue: • che tali opere non integrano le condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., ma bensì quelle di cui all'art. 36-bis del medesimo D.P.R. e che per tanto devono essere regolarizzate secondo le modalità previste da tale articolo e con il sostenimento dei costi già sopra indicati; • che in merito a tali opere non sussistono istanze di condono edilizio; • che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m. e i., ma che comunque, essendo necessaria la sua regolarizzazione mediante permesso in sanatoria, si ritiene applicabile quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 46 citato e per tanto l'aggiudicatario dovrà presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria. Si precisa che tutto quanto sopra esposto, considerato e valutato economicamente trova riferimento con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale, fatta quindi salva ogni loro successiva modifica e/o integrazione e fatta sopra tutto salva ogni eventuale diversa determinazione da parte del Comune competente in relazione all'evoluzione interpretativa delle recentissime modifiche apportate al D.P.R. n° 380/2001, come introdotte dal D.L. n° 69/2024 e dalla relativa conversione nella Legge n° 105/2024 in vigore dalla data del 28/07/2024, ed in particolare per quanto riguarda la riconducibilità di alcune delle opere rilevate alle casistiche dell'art. 34-bis del DPR (tolleranze costruttive).

CONFORMITA' CATASTALE:

In merito alla situazione catastale dell'immobile pignorato si rileva che la sua planimetria non corrisponde all'attuale stato dei luoghi, in quanto non risulta essere stata aggiornata in funzione delle modifiche interne apportate, dopo la costruzione dell'edificio, alle bucatore interne dei locali cucina e soggiorno, essendo per altro in essa indicate diverse altezze interne, se pur di poco, rispetto a quelle effettive. Tali difformità possono e devono essere regolarizzate mediante la presentazione al Catasto Fabbricati di debita variazione DOCFA finalizzata all'aggiornamento della planimetria dell'immobile in conformità dell'effettivo attuale stato dei luoghi, variazione per altro propedeutica anche alla regolarizzazione urbanistico / edilizia dell'immobile stesso di cui riferito al punto precedente, con il sostenimento quindi delle relative competenze professionali, oltre gli accessori di legge (cassa previdenziale ed IVA), e dell' spese vive da sostenersi al riguardo, il tutto per un importo complessivo ed omnicomprensivo che si ritiene congruo computare nella somma di € 800,00.

CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'.

ALTRE CONFORMITA':

IMPIANTI: Gli impianti di cui è dotato l'immobile pignorato risultano essere quelli risalenti alla originaria costruzione dell'edificio e presumibilmente conformi alle norme a quell'epoca vigenti in materia, visto l'avvenuto rilascio a quell'epoca del permesso di abitabilità dell'intero edificio. Non essendo però possibile reperire i certificati di conformità a suo tempo rilasciati per tali impianti, non vi sono i presupposti per poterne attestare la loro conformità, che dovrà essere

verificata e dichiarata da debite ditte abilitate e dotate dei requisiti tecnico professionali previsti dalle norme vigenti in materia. Si precisa che l'immobile pignorato risulta dotato del relativo Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n. 10646, rilasciato in data 26/02/2015 ed avente validità fino alla data del 26/02/2025, dal quale si evince che tale immobile è in Classe Energetica G (222,61 KWh/mq/anno).

CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI: Vista la tipologia dell'immobile pignorato si ritiene che esso non rilevi ai fini della sussistenza di eventuali censi, livelli od usi civici, precisando comunque che il diritto sul bene in capo agli esecutati è la piena ed intera proprietà ad essi pervenuta per successione ed al loro dante causa per acquisto fattone mediante atto di compravendita.

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: € 140.800,00.

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 **9 GIUGNO 2026, 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: € 140.800,00.

Offerta minima presentabile, ex artt. 571, comma 2 e 572 comma 3, c.p.c., non inferiore ad € 112.640,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. fissato nella misura non inferiore ad € 2.816,00 (pari al 2% del prezzo base).

Codice IBAN in caso di offerta telematica: **IT7800623010705000041881851** – Conto intestato a **“TRIBUNALE SP RGE 28 2024 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV FARNESI”** aperto presso **Credit Agricole Italia S.p.A.**

* * *

Modalità di partecipazione

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

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

L'offerta in forma tradizionale dovrà essere depositata in busta chiusa, sulla quale non deve essere annotato alcun dato a cura dell'offerente, presso lo studio del professionista delegato in La

Spezia, via Niccolò Tommaseo, 28, previo appuntamento telefonico ai seguenti contatti 0187 770350 – 392 6573369.

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

- dati personali e attestazioni indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari riportate in calce;
- il prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al prezzo base d'asta; è possibile offrire un prezzo inferiore fino al 25 % rispetto al prezzo base (**nel caso specifico, a pena di inefficacia, possono essere presentate offerte non inferiori a € 112.640,00**);
- breve descrizione e dati censuari del lotto per cui si propone l'offerta (dati catastali e indirizzo);
- indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il termine non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni. E' possibile presentare istanza motivata per il versamento del saldo prezzo in rate mensili, fino ad un in un termine massimo di 12 (dodici) mesi e fino ad un massimo di 12 (dodici) rate mensili;
- indicazione del regime fiscale da applicare alla liquidazione dell'imposta di registro (agevolazione prima casa e/o applicazione del c.d. prezzo valore e/o *reverse charge*).

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

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- **in caso di offerta in forma tradizionale: assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a: “TRIB. SP RGE 28 / 2024 CAUZ. - SALDO PR. AVV. FARNESI”, a titolo di cauzione;**
- **in caso di offerta in forma telematica: copia della contabile del versamento del bonifico che dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura intestato a “TRIBUNALE SP RGE 28 2024 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV FARNESI” (aperto presso Credit Agricole Italia S.p.A.) il cui codice IBAN è il seguente: IT7800623010705000041881851.**
- il bonifico dovrà contenere la descrizione: “*versamento cauzione R.G.E. n. 28/2024 Tribunale della Spezia*” e dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto. **L'importo dovrà risultare accreditato sul conto entro il termine indicato per la presentazione delle offerte a pena di inefficacia dell'offerta stessa (OVVERO ENTRO E NON OLTRE LE 12,30 DEL GIORNO ANTECEDENTE L'ASTA)**;
- eventuale istanza di ammissione al pagamento rateale del prezzo adeguatamente motivata.

* * *

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerta deve essere redatta mediante Modulo web ministeriale “Offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta

telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale del Modulo web Ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il **“Manuale Utente”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

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

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

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

Assistenza

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 884 780013 dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

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

Versamento della cauzione

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“TRIBUNALE SP RGE 28 2024 CAUZIONE SALDO PREZZO AVV FARNESI”** (c/o Credit Agricole Italia S.p.A. – **IBAN: IT7800623010705000041881851**) vincolato alla procedura esecutiva con la seguente causale: “**versamento cauzione R.G.E. 28 / 2024 Tribunale della Spezia**”.

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

Al fine di garantirne la tempestività, il versamento della cauzione andrà effettuato almeno cinque giorni prima dell’asta per i paesi facenti parte dell’area euro; nel caso in cui l’ordine di bonifico provenga da paesi extra-europei, il versamento dovrà essere effettuato almeno dieci giorni prima

dell'asta e la disposizione dovrà essere in moneta euro. Per tale ultima ipotesi la somma dovrà essere comprensiva delle spese di bonifico e delle commissioni internazionali così da garantire l'accredito in favore della procedura dell'esatto importo versato a titolo di cauzione.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura entro il termine di presentazione delle offerte (ovvero entro e non oltre le 12,30 del giorno antecedente l'asta) determinerà inderogabilmente l'inefficacia dell'offerta.

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

Apertura buste

L'apertura delle buste, siano esse telematiche o cartacee, **avverrà il giorno 9 GIUGNO 2026 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 9 GIUGNO 2026, 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 28 / 2024 CAUZ. – SALDO PR. AVV. FARNESI” da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato.

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

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

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

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

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

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, comprese le imposte di registro e/o l'IVA di legge, se dovuta. Il relativo importo sarà prelevato dal fondo spese, stabilito dal delegato, **in via provvisoria, in misura pari al 20% (urbano) o al 25% (terreno) del prezzo di aggiudicazione, salvo ulteriori conguagli e/o integrazioni resi necessari,** e detto importo dovrà essere versato dall'aggiudicatario stesso, nel termine previsto e con le modalità ivi indicate per il saldo prezzo, mediante **separato assegno circolare, non trasferibile, intestato a “TRIB SP RGE 28 / 2024 FONDO SPESE AVV. FARNESI”** da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato.

Tale percentuale potrà essere suscettibile di variazione qualora l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta e/o dichiarato nel verbale di aggiudicazione il regime fiscale da applicare ai fini della liquidazione dell'imposta di registro e, comunque, in ogni caso in cui il regime fiscale applicabile al trasferimento importi una variazione.

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

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

VERSAMENTO RATEALE DEL SALDO PREZZO E FONDO SPESE

In caso di autorizzazione al pagamento rateale, il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere effettuato ratealmente nel termine indicato in offerta di acquisto da corrispondersi sul 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 13/04/2026

Avv. Linda Farnesi